

Gemeente Rijssen-Holten

Nota van Uitgangspunten

Behorend bij de Omgevingsvisie Rijssen-Holten,
Ontwikkelp gebied de Banis



Gemeente Rijssen-Holten

17-12-2024



1. Aanleiding

De nieuw te ontwikkelen woonwijk de Banis is gelegen aan de zuidwestrand van Rijssen. Het plangebied is in de Locatiestudie woningbouw Rijssen (2019) aangewezen als meest kansrijke locatie voor nieuwe woningbouw.

Begin 2024 is gestart met het uitwerken van een omgevingsvisie voor de Banis. In dit proces zijn een zevental onderzoeken uitgevoerd op het gebied van archeologie, flora en fauna, milieu- en bedrijvonzonering, stikstof, verkeer, geohydrologisch en bodem. Naast deze onderzoeken is een participatietraject uitgevoerd met omwonenden waar deelnemers samen hebben gewerkt aan het formuleren van de opgaven en ambities. De resultaten van de onderzoeken en het participatietraject zijn vertaald naar specifieke opgaven en ambities voor ontwikkelgebied de Banis. Deze opgaven en ambities zijn opgenomen in de Omgevingsvisie gemeente Rijssen-Holten en geven een overkoepelend beeld voor de te ontwikkelen wijk de Banis.

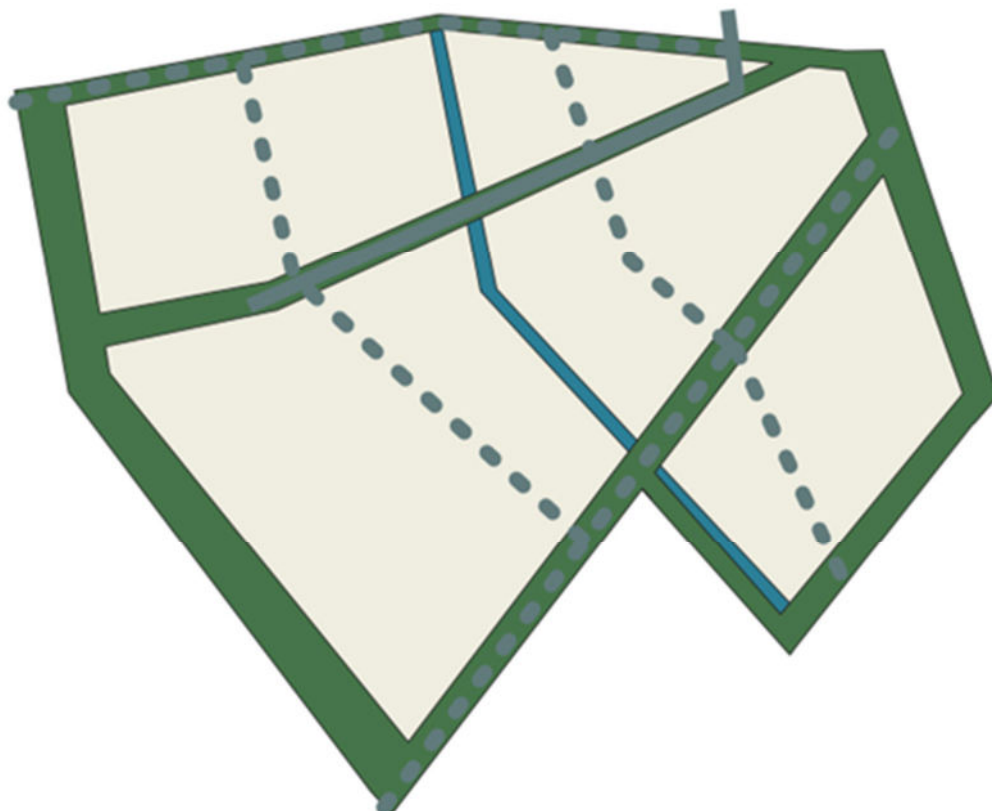
Daarnaast hebben deelnemers van het participatietraject meegedacht met een vertaling van dit toekomstbeeld in een schetsontwerp en concrete uitgangspunten voor de wijk. Deze uitgangspunten zijn geen onderdeel van de omgevingsvisie, maar wel belangrijke input voor de vervolgstappen in het ontwikkelproces van de Banis.

2. Doel Nota van Uitgangspunten de Banis

De Nota van Uitgangspunten is opgesteld om informatie uit de visievormingsfase, die niet direct binnen de opgaven en ambities uit de omgevingsvisie passen, toch over te dragen naar de volgende planfase. In deze planfase wordt als eerste een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. De Nota van Uitgangspunten dient als leidraad en inspiratiedocument bij de uitwerking van de plannen in de volgende fase.

Vlekkenplan

Het vlekkenplan vormt de eerste stap in het ruimtelijke ontwerp en biedt een visueel overzicht van de functies binnen de wijk. Het fungeert als een eerste visuele weergave van de functies binnen de wijk en helpt bij het structureren van de opzet en uitgangspunten voor wonen, groenvoorzieningen, mobiliteit en openbare ruimte.



Vlekkenplan

Schetsontwerp

Het schetsontwerp verfijnt deze opzet en geeft richting aan de inrichting van de openbare ruimte, de groenstructuren en de positie van woningen en voorzieningen. Het plan is opgedeeld in twee delen met in het midden ruimte voor opvang en afvoer van hemelwater. Dit deel is lager gelegen in het gebied waardoor een natuurlijke manier van opvang gerealiseerd kan worden. Aan de noordzijde van het gebied is een vlek met een aanduiding opgenomen. Hier is ruimte voor een maatschappelijke functie in de vorm van bijvoorbeeld een buurthuiskamer.

Voor de diverse woonfuncties wordt het volgende kwalitatieve programma aangehouden:

Sociale huur*	Grondgebonden	45
	Appartementen	60
Sociale/betaalbare koop*	Grondgebonden	64
	Appartementen	64
Vrije sector	Grondgebonden	78
	Appartementen	39
Totaal		350

- Op deze categorieën is de Verordening doelgroepen woningbouw Rijssen-Holten 2024 en de regels voor Doelgroepen zoals opgenomen in het Omgevingsplan Rijssen-Holten (afdeling 7.1) van toepassing.

Het streven is om het aandeel verharding in het gebied ten opzichte van de andere woonwijken aanzienlijk te verminderen. Dit bevordert de omgevingskwaliteit van de wijk en draagt bij aan het verminderen van de hittestress in de bebouwde omgeving.



Schetsontwerp

3. Uitgangspunten de Banis

Wonen (wit op vlekkenplan)

- *Gemengd woningbouwprogramma:* Het programma omvat grondgebonden woningen en appartementen in sociale huur, sociale koop en reguliere koop.
- *Doelgroepen:* Realisatie van woningen voor gemengde doelgroepen, zoals starters en ouderen.
- *Wijkstructuur:* Verspreiding van verschillende woonvormen door de wijk om ontmoeting te stimuleren en het buurtgevoel te versterken.
- *Landschappelijke setting:* De woonwijk biedt groen wonen in een landschappelijke setting die aansluit op het buitengebied en de context.
- *Woonvormen:* In de wijk is ruimte voor erven, hofjes en groene woonstraten.
- *Appartementen:* Deze worden verspreid door de wijk gerealiseerd en optimaal geïntegreerd in de wijkstructuur.
- *Groen en grijs:* Bij de aanleg van woningen wordt rekening gehouden met een voorkeursindeling: groen aan de voorkant, grijs aan de achterkant.
- *Groene zone:* Een onbebouwde groene zone wordt aangehouden tussen de bestaande woonwijken en de nieuwbouw.


- *Duurzame energie*: Alternatieve (collectieve) energie- en warmtevoorzieningen worden onderzocht, passend bij het duurzaamheidsprogramma en het warmteprogramma van de gemeente.
- *Agrarische bedrijvigheid*: Bij de bouw van woningen wordt rekening gehouden met omliggende agrarische bedrijvigheid aan de Zwilweg.
- *Natuurinclusief*: Bij de woningbouw worden natuurinclusieve maatregelen genomen.

Mobiliteit en Verkeer (grijs op vlekkenplan)

- *Fietsverbindingen*: Er komt een goede fietsverbinding tussen de Banis en het station, het stadscentrum van Rijssen en de maatschappelijke voorzieningen elders in de gemeente.
- *Fiets- en voetgangersverbindingen*: De Banis wordt goed verbonden met de bestaande woonwijken via veilige fiets- en voetgangersverbindingen.
- *Geen sluipverkeer*: De Keizersdijk en de Geskesdijk worden ingezet voor voet- en fietsverkeer en bestemmingsverkeer om sluipverkeer te voorkomen.
- *Auto te gast*: In de wijk is de auto te gast, wat een prettig verblijf mogelijk maakt voor voetgangers en fietsers.
- *Verkeersscheiding*: Waar mogelijk wordt autoverkeer gescheiden van voetgangers- en fietsverkeer.
- *Parkeren*: Parkeren wordt georganiseerd op meerdere centrale parkeerplaatsen die verspreid liggen in de wijk, nabij woningen, zodat auto's niet het straatbeeld bepalen.
- *Toegankelijke voetpaden*: Veel voetpaden liggen in het groen en zijn toegankelijk voor mindervaliden, zodat alle bewoners plezierig kunnen recreëren.
- *Veiligheid*: Bij de uitwerking van de infrastructuur wordt rekening gehouden met de handreiking "bluswater en veiligheid" van de veiligheidsregio.

Natuur, Landschap en Groen (groen en blauw op vlekkenplan)

- *Groene overgangszone*: Ontwikkelen van een groene overgangszone tussen de bestaande en de nieuwe woonwijk en een groene overgangszone naar het buitengebied conform het provinciale 'recept randen 2.'
- *Biodiversiteit*: Versterken van biodiversiteit in en om de wijk door inheemse en gebiedseigen beplanting.
- *Groene radialen*: Versterken en herstellen van groene radialen van Rijssen, zoals de Keizersdijk en Geskesdijk.
- *Toegankelijk groen*: Groenstructuren worden zoveel mogelijk toegankelijk gemaakt voor mindervaliden, zodat alle inwoners kunnen genieten van de buitenruimte.
- *Ruimtelijke kwaliteit*: Bij de inrichting wordt waar mogelijk rekening gehouden met de instandhouding en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van het 'oude hoevenlandschap' uit de provinciale omgevingsverordening.
- *Hemelwaterbeheer*: Hemelwater wordt zoveel mogelijk opgevangen in wadi's om uitdroging en wateroverlast te voorkomen, met aandacht voor bodemgeschiktheid en hydrologie.
- *Natte natuurzone*: De natte natuurzone ten westen van de Banis (Overtoom-Middelveen) wordt waar mogelijk de wijk ingetrokken, om bij te dragen aan de groene overgang tussen stad en buitengebied.
- *Bloeiende bermen*: Groenstroken en bermen worden ingericht met inheemse en bloeiende beplanting om biodiversiteit te versterken.

- 
- *Groenroutes:* Wandel- en fietsroutes worden zoveel mogelijk verbonden met de groenstructuren en wadi's, zodat gebruikers in contact komen met de natuur.

Leefbaarheid en Omgeving (gehele plangebied op vlekkenplan)

- *Centraal ontmoetingspunt:* Een centraal ontmoetingspunt wordt gerealiseerd, bijvoorbeeld een buurthuis nabij de Mensingboerderij. Hier is ook ruimte voor functies zoals een huisarts of fysiotherapie.
- *Informele ontmoetingsplekken:* Door de wijk heen worden kleine en informele ontmoetingsplekken gerealiseerd, bijvoorbeeld natuurlijke speelplekken.
- *Oriëntatiepunten:* In de wijk worden herkenbare oriëntatiepunten (zoals gebouwen of kunstobjecten) gecreëerd om de navigatie te vergemakkelijken.
- *Beweegvriendelijke ruimte:* De buitenruimte nodigt uit tot bewegen en biedt voorzieningen voor sport en spel in een natuurlijke omgeving.
- *Volkstuinen:* De bestaande volkstuinen blijven behouden en maken deel uit van de overgangszone tussen de bestaande en nieuwe wijk.
- *Toegankelijkheid:* Alle ontmoetingsplekken zijn toegankelijk voor mindervaliden.

4. Slot

Het vlekkenplan, het schetsontwerp en de uitgangspunten dienen als leidraad en inspiratie voor de uitwerking van de omgevingsvisie, ontwikkelgebied de Banis. Ze vormen de basis voor een stedenbouwkundig plan en zijn bouwstenen voor een samenhangend geheel dat aansluit bij de opgaven en ambities uit de omgevingsvisie, ontwikkelgebied de Banis.