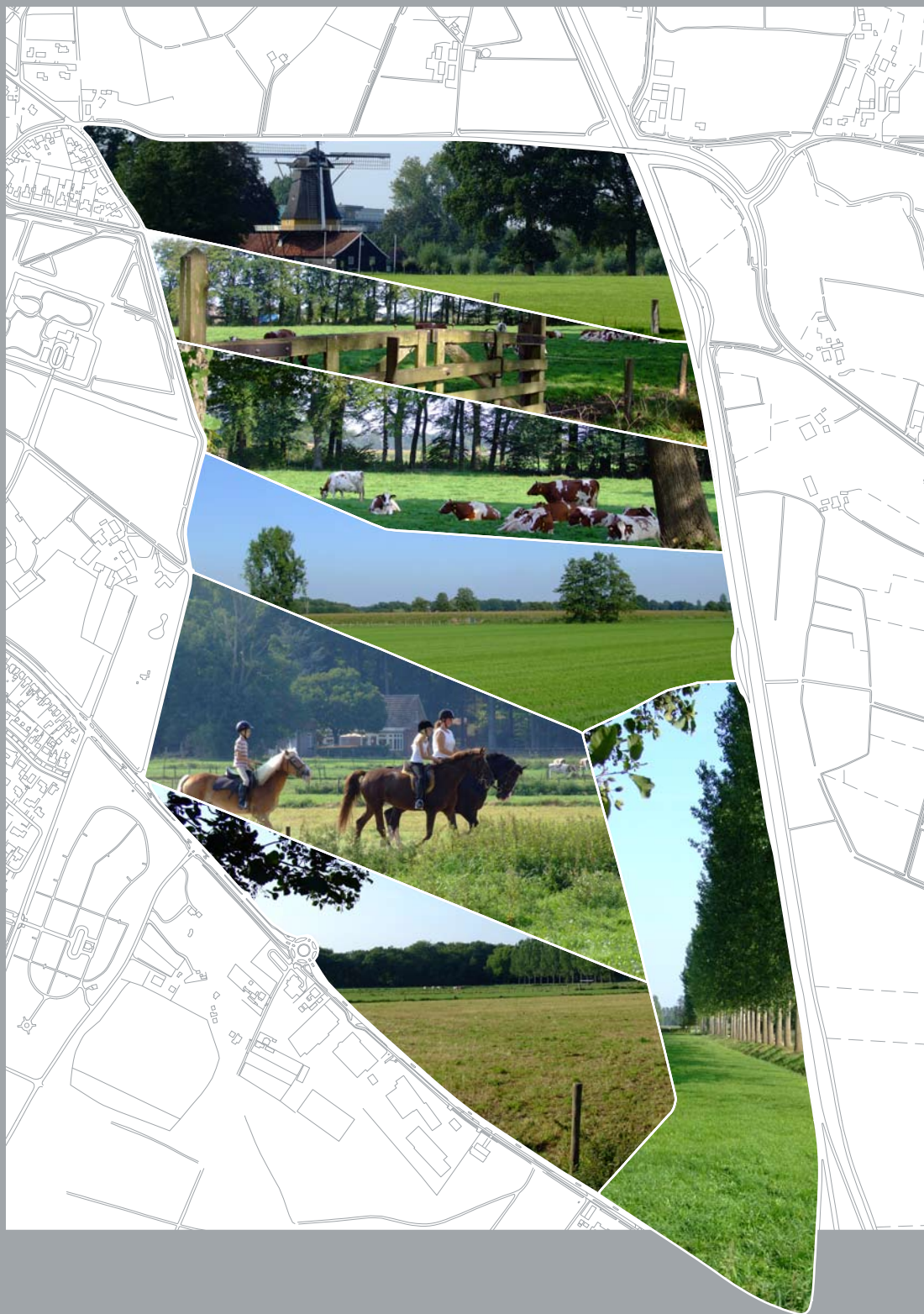


NOTA VAN UITGANGSPUNTEN



WOONLANDSCHAP HET OPBROEK

Nota van Uitgangspunten

Het Opbroek

gemeente Rijssen-Holten

5 maart 2008

projectnummer 70408

INHOUD

	SAMENVATTING	1
	AANLEIDING OPSTELLEN NOTA VAN UITGANGSPUNTEN	1
	BELEIDSUITGANGSPUNTEN	2
	THEMATISCHE UITGANGSPUNTEN	4
	PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN	6
	MAATSCHAPPELIJKE UITGANGSPUNTEN	6
	AMBITIES	7
1	INLEIDING	8
1.1	EEN NIEUWE WIJK	8
1.2	DOEL VAN DE NOTA	8
1.3	PLANGEBIED, LIGGING EN BEGRENZING	9
1.4	RELATIE MET NOTITIE REIKWIJDTE EN DETAILNIVEAU	9
2	BELEIDSUITGANGSPUNTEN	11
2.1	DE NOTA RUIMTE	11
2.2	STREEKPLAN OVERIJSEL 2000+	12
2.3	HERZIENING STREEKPLAN OVERIJSEL 2000+	14
2.4	RANDVOOWAARDEN ONTWIKKELING HET OPBROEK OP BASIS VAN PROVINCIAAL EN RIJKSBELEID	15
2.5	LANDINRICHTINGSPLAN	15
2.6	GEMEENTELIJKE STRUCTUURVISIE	16
2.7	INTEGRALE WOONVISIE 2003+, NOTA WONINGBOUW RIJSEN-HOLTEN 2007 EN TWENTS WOONMARKTONDERZOEK 2006	17
2.8	MASTERPLAN WONEN, WELZIJN, ZORG	19
2.9	RECREATIE NOTA	20
2.10	GROENSTRUCTUURPLAN RIJSEN	21
2.11	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN	21
2.12	ENERGIEBELEIDSPLAN 2008 - 2012	22
2.13	WOONWERKLOCATIES IN RIJSEN-HOLTEN	23
3	THEMATISCHE UITGANGSPUNTEN	24
3.1	LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE	24
3.2	WATERHUISHOUDING EN RIOLERING	28
3.3	MILIEUZONERING	32
3.4	KABELS EN LEIDINGEN	33
3.5	GELUID	34
3.6	EXTERNE VEILIGHEID	34
3.7	ARCHEOLOGIE	36
3.8	FLORA EN FAUNA	37
3.9	VERKEER EN PARKEREN	38
4	PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN	40
4.1	ALGEMEEN	40
4.2	WONINGEN	40
4.3	VOORZIENINGEN	40
4.4	OVERIG	41
4.5	FINANCIELE HAALBAARHEID	41
4.6	UITGANGSPUNTEN ONTWIKKELING HET OPBROEK	42

5	MAATSCHAPPELIJKE UITGANGSPUNTEN	43
5.1	OPZET	43
5.2	STELLINGEN	43
6	AMBITIES VOOR HET OPBROEK	47
6.1	EEN UITDAGING	47
6.2	AMBITIE 1: NIEUW NABUURSCHAP	47
6.3	AMBITIE 2: ENERGIEBEWUST WONEN	51
6.4	AMBITIE 3: WATERWIJS	53
6.5	AMBITIE 4: VRIENDELIJK VOOR DE FIETSER	55
6.6	UITWERKING	56
	BIJLAGE: STARTBIJEEENKOMST	57
	OPZET	57
	STELLINGEN	57

SAMENVATTING

AANLEIDING OPSTELLEN NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

Om ook in de komende decennia in de woningbehoefte te kunnen voorzien, bereidt de gemeente Rijssen–Holten plannen voor om over enkele jaren te starten met woningbouw in Het Opbroek. Het Opbroek bevindt zich ten oosten van de kern Rijssen en heeft een oppervlakte van circa 150 ha. Deze locatie moet voorzien in de woningbouwbehoefte voor, naar verwachting, 20 tot 25 jaar.

De (plan)voorbereiding voor Het Opbroek is allereerst gericht op de ontwikkeling van een structuurvisie voor de locatie Het Opbroek. De structuurvisie maakt de hoofdlijnen van de toekomstige inrichting van het plangebied duidelijk. Om een structuurvisie te kunnen maken, is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de uitgangspunten, die aan de ontwikkelingen in Het Opbroek ten grondslag liggen. Voorliggende nota heeft als doel inzicht te geven in deze uitgangspunten. Hierbij is onderscheid gemaakt in harde *randvoorwaarden* en overige *uitgangspunten*. De harde randvoorwaarden moeten ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van Het Opbroek. De uitgangspunten zijn minder hard en hebben vooral een richtinggevende functie met betrekking tot de voorziene ontwikkelingen. In het verdere planproces kunnen afwegingen tussen uitgangspunten aan de orde komen en daarin nadere prioriteiten worden gesteld.

De in de nota genoemde punten komen voort uit diverse achtergronden. Zo is er sprake van beleidskaders voortkomende uit rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, uitgangspunten als gevolg van een analyse van natuur en landschap en randvoorwaarden als gevolg van wet- en regelgeving op bijvoorbeeld milieugebied, programmatische uitgangspunten en uitgangspunten die voortkomen uit betrokkenheid van verschillende instanties, belanghebbenden en bewoners. Deze laatste maatschappelijke uitgangspunten zijn gebaseerd op de startbijeenkomst van 13 december 2007. Daarnaast heeft de gemeente aan de hand van een aantal ambities invulling willen geven aan haar verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening, waarbij aandacht is besteed aan de factoren tijd en duurzaamheid. Deze ambities zijn in een klankbordgroep op 30 januari 2008 gespiegeld met een vertegenwoordiging van de Rijssense samenleving.

Onderhavige samenvatting heeft als doel beknopt inzicht te geven in de randvoorwaarden en uitgangspunten die aan de ontwikkeling van Het Opbroek ten grondslag liggen en die voortkomen uit de verschillende voornoemde achtergronden. Voor een inhoudelijke toelichting op de punten, wordt verwezen naar het betreffende hoofdstuk in de nota van uitgangspunten.

De nota van uitgangspunten wordt opiniërend behandeld in de gemeenteraad. Daarna liggen de eerste ruimtelijke kaders voor de verdere planontwikkeling van Het Opbroek vast.

BELEIDSUITGANGSPUNTEN

randvoorwaarden op basis van provinciaal en rijksbeleid

- Tijdige en voldoende beschikbaarheid van een bij de vraag (op basis van onder andere de natuurlijke bevolkingsaanwas en lokaal georiënteerde bedrijvigheid) aansluitend aanbod van ruimte voor wonen, bedrijven en voorzieningen, en van ruimte voor alle overige aan de verstedelijking verbonden functies.
- De uitbreidingslocatie Het Opbroek sluit logisch aan bij bestaand stedelijk gebied, waarmee wordt bijgedragen aan efficiënt ruimtegebruik, het tegengaan van versnippering en het beperken van de afstand tot voorzieningen en tussen woon- en werkgebieden.
- Het realiseren van een aantrekkelijk woon- en werkmilieu staat centraal, waarbij een goede overgang tussen bebouwing en omgeving van essentieel belang is.
- Gebieden met hoge natuur- en landschapswaarden, waaronder de ecologische hoofdstructuur worden ontzien en er wordt voldaan aan de maximale ontwikkelingsruimte van de kern Rijssen.
- Rekening wordt gehouden met landbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden.
- De uitbreidingslocatie Het Opbroek voorziet in de ontwikkeling van voldoende woningen in de juiste woningtypen, dat is gebaseerd op een gemeentelijke woonplan. Woningen zijn goed zijn ingepast in gedifferentieerde woonmilieus, die een aantrekkelijke en veilige woonomgeving vormen.
- De uitbreidingslocatie is afgestemd op het (bestaande) verkeers- en vervoerssysteem. Gestreefd wordt naar een treinhalt binnen een afstand van 1 km liggen en/of een bushalt binnen een afstand van 1/2 km van het plangebied. Goede en rechtstreekse fietsverbindingen met onder andere het centrum en belangrijke voorzieningen.
- Het veilig stellen van de ruimtelijke kwaliteit door een zorgvuldige en duurzame ontwikkeling van de kern Rijssen, die is afgestemd op water- en milieukwaliteiten en waarbij aandacht wordt besteed aan energetische aspecten.
- Bij de planontwikkeling worden vanaf het begin de aspecten emancipatie, sociale veiligheid en (verkeers)veiligheid betrokken.

randvoorwaarden op basis van het landinrichtingsplan

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

randvoorwaarden op basis van de gemeentelijke structuurvisie

- Behoud van waardevolle landschappelijke elementen aan de randen van het gebied Het Opbroek:
 - kleinschalige natuurontwikkeling in het kampenlandschap van het Reggedal;
 - handhaven van het parkachtige karakter van het landgoed Oosterhof;
 - behoud van bosgebied en het afwisselende karakter van de randen daarvan, op de stuwwal ten zuiden van het plangebied.
- De ontsluiting van Het Opbroek voor autoverkeer wordt bij voorkeur via de Enterstraat en de Pelmolenweg gerealiseerd, ten behoeve van langzaam verkeer zijn meerdere ontsluitingsroutes mogelijk.

- Realisatie van een bebouwingsvrije zone tussen de N347 en de (toekomstige) bebouwing in Het Opbroek, die als ecologische verbinding kan worden ingericht.

randvoorwaarden op basis van de integrale woonvisie 2003+, de nota woningbouw rijssen-holten 2007 en het twents woningmarktonderzoek 2006

- Realisatie van circa 210 woningen in de periode 2009 – 2014.
- Realisatie van circa 700 – 900 woningen tot 2022.
- Realisatie van circa 700 – 900 woningen in de periode 2022 – 2030.
- Bouwen voor de eigen gemeentelijke behoefte.
- Huisvesting van alle doelgroepen en het leveren van een bijdrage aan het vergroten van de keuzevrijheid, waarbij de nieuwbouwproductie met name gericht zal zijn op starters, senioren en ten behoeve van doorstroming.
- Het daadwerkelijke kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma wordt gebaseerd op actueel behoefteonderzoek.
- Een hoge woonkwaliteit en aandacht voor duurzaamheid.
- Mogelijkheden open houden voor particulier opdrachtgeverschap.

randvoorwaarden op basis van het masterplan wonen, welzijn, zorg

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

randvoorwaarden op basis van de recreatienota

- Behoud en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve waarden aan de randen van het gebied Het Opbroek.
- Afstemming met recreatieve projecten in de directe omgeving van Het Opbroek, waaronder de ontwikkeling van het landschapspark rondom de Pelmolen en het watergerelateerde dagrecreatiegebied nabij de Regge.

randvoorwaarden op basis van het groenstructuurplan rijssen

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

randvoorwaarden op basis van het landschapsontwikkelingsplan

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

randvoorwaarden op basis van het energiebeleidsplan 2008 - 2012

- Zoveel mogelijk gebruik van duurzame energie;
- Realisatie van woningen met een 10% verscherpte EPC ten opzichte van de landelijk norm en een EPL van 7,0 tot 8,0;

- Opstellen van een energievisie voor de locatie Het Opbroek, op basis waarvan het meest optimale energieconcept voor de wijk kan worden gekozen;
- Bepalen van de EPL voor Het Opbroek, een energie-advies voor de toelevering van energie.

randvoorwaarden op basis van woonwerklocaties in rijssen-holten

- Onderzoeken van de mogelijkheden voor het realiseren van woonwerkeenheden binnen het plangebied Het Opbroek;
- Onderzoeken van de mogelijkheden voor het realiseren van woonwerkeenheden ten zuiden van de Enterweg.

THEMATISCHE UITGANGSPUNTEN

uitgangspunten landschap en cultuurhistorie

- Rekening houden met de beperkingen die het veengebied oplegt aan verstedelijking.
- Streven naar behoud en versterking de volgende landschappelijke kwaliteiten van het plangebied:
 - ligging van het plangebied tussen twee stuwwallen (overgang hoog-laag);
 - oude ontginningspatroon van Het Opbroek, met lange rechte landwegen, die incidenteel worden begeleid door windsingels;
 - open landschap aan de noordzijde met als visuele scheiding van de Regge;
 - groene rand afgewisseld met losse bebouwing aan de west en zuidzijde van het gebied;
 - openheid richting het kampenlandschap van Enter (Over de N347);
 - aanwezigheid van landgoed Oosterhof, verweven in de groene rand.
- Streven naar behoud en versterking van cultuurhistorisch relevante elementen:
 - bestaande (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing;
 - overige elementen, waaronder de voormalige spoorlijn.
- Rekening houden met de EHS.

uitgangspunten waterhuishouding en riolering

- Voorkomen van wateroverlast door onder andere herstel van beken, handhaven van sloten als afvoerroute van water, de aanleg van infiltratievoorzieningen in de vorm van wadi's, toepassen van vegetatiedaken, onderzoek naar retentieruimte (eventueel buiten het plangebied), integreren van water in het stedenbouwkundig plan.
- Tegengaan van grondwateroverlast door (differentiatie in) ophoging, waardoor minder beperkingen worden gelegd aan de inrichting en bouwwijze van het plangebied en minder ontwateringsmiddelen hoeven worden aangelegd.
- Tegengaan van de negatieve effecten van verdroging (op bijvoorbeeld ecologische waarden en de watervoorziening) door onder andere het nemen van maatregelen waardoor grondwater wordt aangevuld met hemelwater, de aanleg van niet-drainerend open water in lage gebieden, een doordacht peilbeheer en het toepassen van seizoensberging.

- Voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel, waarbij afvalwater wordt afgevoerd via het vuilwaterriool naar de rwzi en het hemelwater oppervlakkig wordt afgevoerd en ten goede komt aan het lokale oppervlakte- of grondwatersysteem. Hemelwater afkomstig van straten en wegen doorloopt een reinigingsfase.
- Realisatie van een goede waterkwaliteit door onder andere duurzaam te bouwen, voorlichting aan burgers, zuiveren van afstromend straatwater en het handhaven van één bovenstroomse overstort.
- Veilig ontwerp en richting van de watersystemen, waarbij doorstroming en het voorkomen van verdrinkingsrisico centraal staat.

randvoorwaarden milieuzonering

- Het realiseren van een acceptabele situatie, door stedelijke ontwikkelingen en hindercirkels op een passende manier op elkaar af te stemmen.

randvoorwaarden kabels en leidingen

- Rekening houden met de aanwezige gastransportleidingen, met bijbehorende veiligheidszones.

randvoorwaarden geluid

- Binnen de kaders van de Wet geluidhinder passende oplossingen verzorgen die een aanvaardbaar geluidsniveau in de woonwijk Het Opbroek zekerstellen.

randvoorwaarden externe veiligheid

- De plannen voor Het Opbroek voldoen aan de wettelijke normen die omtrent het groepsrisico en plaatsgebonden risico zijn vastgelegd.
- Het Opbroek betreft een nieuw verblijfsgebied, waardoor er geen nieuwe risicobronnen mogen worden gerealiseerd.
- Mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit vormen een essentieel belang bij de planvorming.
- Hulpdiensten, waaronder de brandweer, worden tijdig bij de planvorming betrokken.

randvoorwaarden archeologie

- Gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde worden zoveel mogelijk ontzien van graafwerkzaamheden. Indien dit niet mogelijk is, is het noodzakelijk gedurende de planprocedure (in ieder geval voorafgaand aan graafwerkzaamheden) een IVO uit te voeren.

randvoorwaarden flora en fauna

- Bij de planvorming rekening houden met de bescherming van soorten en gebieden conform nationale wetgeving.

uitgangspunten verkeer en parkeren

- Aansluiten op de hoofdstructuren voor auto- en fietsverkeer.
- De verkeersstructuur en parkeervoorzieningen mogen niet aanzetten tot onnodig autogebruik.
- Voor het bepalen van de parkeerbehoefte worden de CROW-richtlijnen als vertrekpunt gehanteerd, hiervan kan met argumenten (bijv. bovenstaande punt) worden afgeweken.

PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN

- Het Opbroek zal voorzien in circa 2.000 – 2.200 woningen.
- Voor sport- en recreatieve voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, welzijns- en maatschappelijke voorzieningen en winkelveorzieningen dienen respectievelijk oppervlakten van 72.500 m², 15.000 m², 3.000 m² en p.m. m² te worden gereserveerd.
- Het benodigde oppervlak aan overige commerciële voorzieningen wordt bepaald aan de hand van een aanvullend behoefteonderzoek.
- Ten behoeve van de financiële haalbaarheid is het noodzakelijk 55 – 58% uitgeefbaar terrein, met een woningdichtheid van 18 tot 20 woningen per hectare, te realiseren.

MAATSCHAPPELIJKE UITGANGSPUNTEN

- Een groene woonomgeving met als gevolg daarvan enige afstand tussen de woning en de parkeerplaats.
- Veel kleine stukjes groen dicht bij de woning waar de kinderen veilig kunnen spelen in plaats van grote groengebieden.
- Concentratie van voorzieningen op één plek in de wijk in plaats van verspreid liggende voorzieningen.
- Een sportvoorziening aan de rand van de wijk. Hierbij moeten de mogelijkheden voor clustering van sportvoorzieningen en scholen worden nagegaan.
- Een grote variatie aan woningtypen in de hele wijk (op elke plek). Hierbij is beeldkwaliteit een belangrijk item.
- Voornamelijk bouwen op de gebruikelijke, traditionele wijze. Een deel van de wijk reserveren voor experimentele woningbouw. Men beoogt een mix van traditioneel en modern.
- Overwegend bouwen in 2 lagen met kap. Plaats hoogbouw in het centrale deel van het plangebied en houdt rond de hoogbouw ruimte vrij voor groenvoorzieningen.
- Gebruik van vertrouwde energiebronnen. Geen plaatsing van windmolens, maar wel zonnecollectoren.
- Respectvol omgaan met bestaande waarden, zoals bomen, omliggend, historisch groen en cultuurhistorie. Hierbij bestaat geen bezwaar dat kavels verkocht worden met beperkingen in verband met bestaande waarden.
- Een gevarieerde verkaveling gaat voor een energiezuinige opzet.
- Een autoluwe woonwijk waar langzaam verkeer de voorkeur heeft boven de auto in plaats van snelle autoverbindingen.
- Behoud van vrij uitzicht over de provinciale weg richting Enter in plaats van een bijvoorbeeld een geluidscherm.

- Situering van het water rondom de wijk in plaats van in de wijk.
- Ruimtelijke kwaliteit is een gezamenlijk belang waarbij bepaalde eisen aan de beeldkwaliteit mogen worden gesteld.
- De wijk moet minimaal kostenneutraal kunnen worden gerealiseerd waar het woningbouwprogramma op moet worden afgestemd. In zijn algemeenheid vindt men het bieden van goede doorstromingsmogelijkheden van belang.
- Een overkoepelend thema heeft weinig zin omdat de wijk gedurende 25 jaar wordt gerealiseerd en daarna ook nog lang mee moet.

AMBITIES

uitgangspunten op basis van de ambitie Nieuw nabuurschap

- Het nastreven van “Nieuw Nabuurschap”, waarmee de sociale cohesie in de buurt en de zelfstandigheid van de ontplooiden individuen moeten worden versterkt. Voorgaande kan onder andere vorm krijgen in de volgende ruimtelijke aspecten: gemeenschappelijke voorzieningen, geclusterde parkeer- en woonvormen en collectief particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast verdienen sociaal-maatschappelijke aspecten aandacht in het planproces.

uitgangspunten op basis van de ambitie Energiebewust wonen

- Het nastreven van een energiebewust woongebied, dat (in belangrijke mate) in de eigen energiebehoefte voorziet. Het zelf opwekken van en zuinig omgaan met energie zijn daarbij van belang.
- Het benutten van kansen op energiegebied, die zich in de looptijd van planvorming aandienen.

uitgangspunten op basis van de ambitie Waterwijs

- Het nastreven van het ontwikkelen van een waterwijze wijk, die niet leidt tot een vermindering van de waterkwantiteit binnen het plangebied en waarin optimaal gebruik wordt gemaakt van het water, dat binnen het plangebied aanwezig is.

uitgangspunten op basis van de ambitie Vriendelijk voor de fietser

- Het nastreven van het ontwikkelen van een fietsvriendelijke wijk, door onder andere de ontwikkeling van veilige en directe fietspaden naar hoofdbestemmingen.

1 INLEIDING

1.1 EEN NIEUWE WIJK

De huidige woningbouwuitbreiding van Rijssen, Veeneslagen, nadert haar voltooiing. Om aan de verwachte woningbehoefte in de komende jaren te kunnen voldoen, is het noodzakelijk tijdig met de voorbereiding van nieuwe ontwikkelingen te starten. In dit kader heeft de gemeente Rijssen-Holten de voorbereiding van een nieuwe wijk, Het Opbroek, ter hand genomen.

Het Opbroek bevindt zich ten oosten van de kern Rijssen en heeft een oppervlakte van circa 150 ha. Deze locatie moet voorzien in de woningbouwbehoefte voor, naar verwachting, 20 tot 25 jaar. Om realisatie van de nieuwe woonwijk juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het noodzakelijk een bestemmingsplan op te stellen. Het streven is om in 2011-2012 te kunnen starten met de ontwikkeling van Het Opbroek. Hiertoe dient op 1 oktober 2009 een voorontwerp-bestemmingsplan gereed te zijn. Aan een dergelijk bestemmingsplan ligt een stedenbouwkundig plan, waarmee inzicht wordt gegeven in de toekomstige inrichting van het plangebied, ten grondslag. Dit stedenbouwkundig plan heeft voor de locatie Het Opbroek de vorm van een (gefaseerde) uitwerking van een structuurvisie, die voor het gehele plangebied is opgesteld. De structuurvisie maakt de hoofdlijnen van de toekomstige inrichting van Het Opbroek duidelijk.

1.2 DOEL VAN DE NOTA

De (plan)voorbereiding is dan ook allereerst gericht op de ontwikkeling van een structuurvisie voor de locatie Het Opbroek. Om een structuurvisie te kunnen maken, is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de uitgangspunten, die aan de ontwikkelingen in Het Opbroek ten grondslag liggen. Voorliggende nota heeft als doel inzicht te geven in deze uitgangspunten.

Hierbij is onderscheid gemaakt in harde *randvoorwaarden* en overige *uitgangspunten*. De harde randvoorwaarden moeten ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van Het Opbroek. De uitgangspunten zijn minder hard en hebben vooral een richtinggevende functie met betrekking tot de voorziene ontwikkelingen. In het verdere planproces kunnen afwijkingen tussen uitgangspunten aan de orde komen en daarbinnen nadere prioriteiten worden gesteld.

De nota is bedoeld om het vertrekpunt van de planvorming te definiëren en vast te stellen. Het vertrekpunt is hierbij geformuleerd in de vorm van randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwerpopgave. Na vaststelling van de nota bestaat de volgende stap uit de vormgeving van verschillende structuurvarianten, waarbij voorliggende nota van uitgangspunten als basis geldt. Op basis van deze structuurvarianten wordt de gewenste structuurvisie voor het plangebied opgesteld en vervolgens vastgesteld.

Het vertrekpunt wordt niet alleen bepaald door het functionele programma dat met het ruimtelijk plan in het gebied moet worden gerealiseerd, maar ook door aspecten die door gemeente en samenleving bij de ontwikkeling van het gebied belangrijk worden gevonden.

De in de nota genoemde punten komen daardoor voort uit diverse achtergronden. Zo is er sprake van beleidskaders voortkomende uit rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid (hoofdstuk 2), uitgangspunten als gevolg van een analyse van natuur en landschap en randvoorwaarden als gevolg van wet- en regelgeving op bijvoorbeeld milieugebied (hoofdstuk 3), programmatische uitgangspunten (hoofdstuk 4) en uitgangspunten die voortkomen uit betrokkenheid van verschillende instanties, belanghebbenden en bewoners (hoofdstuk 5). Deze laatste maatschappelijke uitgangspunten zijn gebaseerd op de startbijeenkomst die op 13 december 2007 is gehouden voor Het Opbroek.

Ook heeft de gemeente aan de hand van een aantal ambities invulling willen geven aan haar verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening (hoofdstuk 6). De gemeente heeft dat gedaan met nadrukkelijk gevoel voor de factoren tijd en duurzaamheid. Deze ambities zijn in een klankbordgroep op 30 januari 2008 gespiegeld met een vertegenwoordiging van de Rijssense samenleving. De klankbordgroep heeft positief op de ambities gereageerd.

De vaststelling van de nota van uitgangspunten gebeurt door de gemeenteraad. Hiermee worden de eerste ruimtelijke kaders voor de verdere planontwikkeling van Het Opbroek bepaald. De nota van uitgangspunten wordt voorafgaand aan deze besluitvorming als discussiestuk aan een klankbordgroep voorgelegd. Hiermee wordt beoogd een maatschappelijk gedragen Nota vast te stellen.

In een later stadium van het planproces zal sprake zijn van een verdere uitwerking van de structuurvisie in een stedenbouwkundig ontwerp, ten behoeve van de eerste fase van het plan. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat deze uitwerking gepaard zal gaan met een verfijning van deze nota van uitgangspunten.

1.3 PLANGEBIED, LIGGING EN BEGRENZING

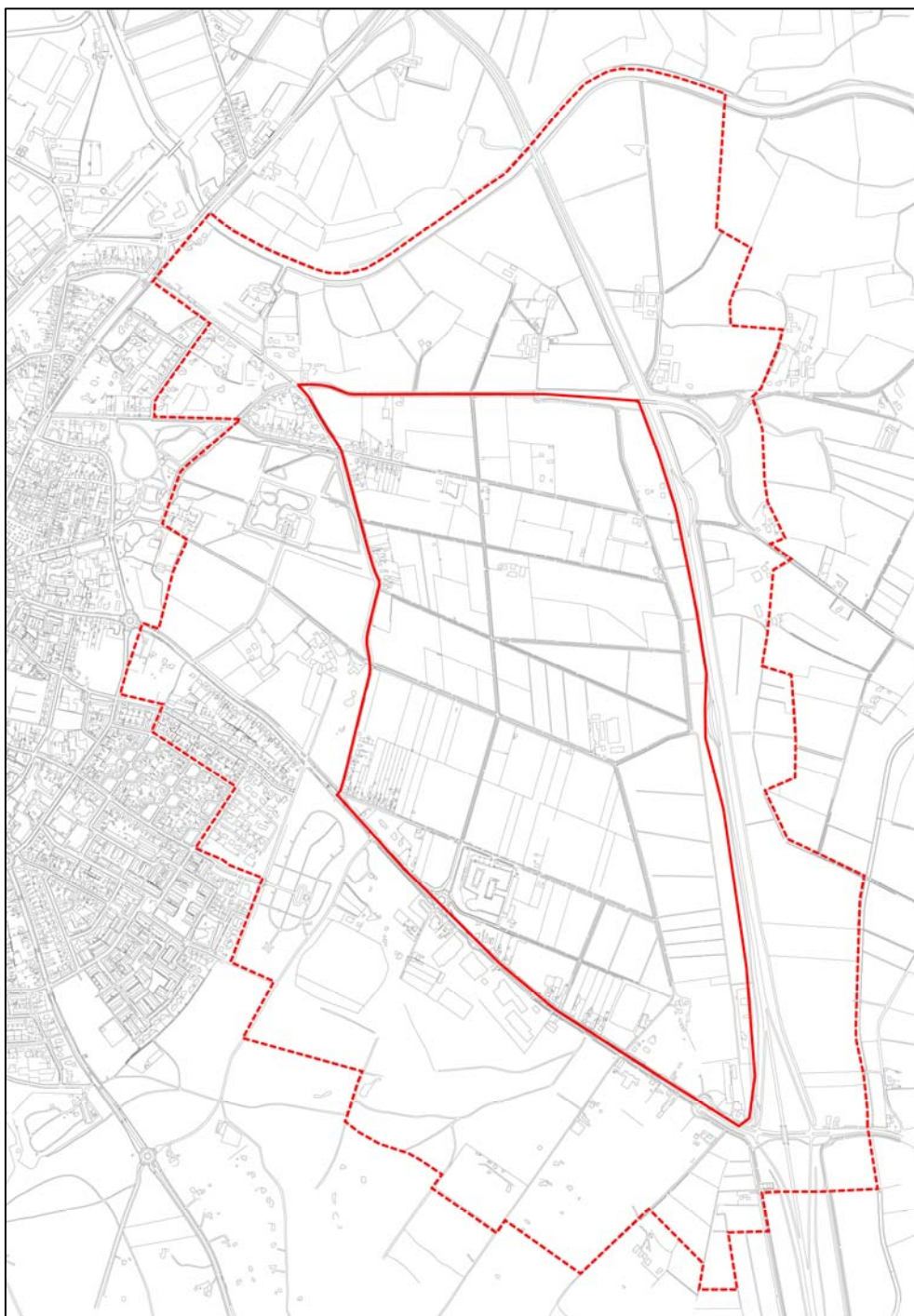
Het plangebied ligt aan de oostzijde van Rijssen, zoals te zien is op de afbeelding op de volgende pagina (doorgetrokken omlijning). Het plangebied staat uiteraard niet op zichzelf, maar heeft talloze relaties met de omgeving. In dit kader is op de afbeelding eveneens het studiegebied (gestippelde omlijning) weergegeven, dat weergeeft in welk gebied de grootste effecten als gevolg van de ontwikkeling van het Opbroek te verwachten zijn. De structuurvisie, die op basis van voorliggende nota, wordt opgesteld, geeft naast een visie op het plangebied, eveneens een visie (op hoofdlijnen) op het studiegebied.

1.4 RELATIE MET NOTITIE REIKWIJDTE EN DETAILNIVEAU

Naast een nota van uitgangspunten wordt tevens een notitie reikwijdte en detailniveau voor Het Opbroek opgesteld. Deze notitie dient echter een ander doel dan de Nota van uitgangspunten, namelijk het milieuspoor.

Op grond van de Nederlandse regelgeving dient bij de planvorming voor Het Opbroek, vanwege de planomvang, een m.e.r.-procedure worden doorlopen. De notitie reikwijdte en detailniveau vormt het begin van deze procedure.

Uiteraard zijn veel aspecten uit deze notitie tevens van belang voor de ruimtelijke uitgangspunten.



begrenzing plangebied (doorgetrokken lijn) en globale grens studiegebied (gestippelde lijn)

2 BELEIDSUITGANGSPUNTEN

2.1 DE NOTA RUIMTE

2.1.1 *algemeen*

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

Conform het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' richt het rijk zich met name op de gebieden en netwerken die tot de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS) behoren: economische kerngebieden, hoofdverbindingssassen en nationale stedelijke netwerken.

Voor gebieden buiten deze RHS, waaronder de kern Rijssen, heeft het rijk basiskwaliteiten vastgelegd, die door lagere overheden moeten worden uitgewerkt. Met betrekking tot de kern Rijssen is de basiskwaliteit bundeling van verstedelijking en economische activiteiten relevant. Bundeling betekent dat nieuwe bebouwing voor stedelijke functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Aangesloten wordt bij de bestaande ruimtelijke structuren.

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

2.1.2 *randvoorwaarden stedelijke ontwikkeling*

Het beleid van lagere overheden met betrekking tot het aspecten bundeling van verstedelijking en economische activiteiten moet voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

- verdeling van de ruimte voor wonen en werken over gemeenten, waarbij uitgangspunt is dat in heel Nederland ruimte wordt geboden aan de natuurlijke bevolkingsaanwas en lokaal georiënteerde bedrijvigheid;
- tijdige en voldoende beschikbaarheid van een bij de vraag aansluitend aanbod van ruimte voor wonen, bedrijven en voorzieningen, en van ruimte voor alle overige aan de verstedelijking verbonden functies;
- optimale benutting van bestaand bebouwd gebied;

- goede afstemming met het verkeers- en vervoerssysteem;
- behoud en verbetering van de balans tussen groen en verstedelijking;
- optimale aansluiting op het watersysteem.

2.2 STREEKPLAN OVERIJSSSEL 2000+

2.2.1 *algemeen*

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

De locatie Het Opbroek wordt in het provinciale Streekplan 2000+ aangeduid als de enige overgebleven grotere locatie buiten de bebouwde kom van Rijssen, waar nog uitbreiding kan plaatsvinden. De zogenaamde rode contour, waarbuiten geen nieuwbouw mag worden gerealiseerd, is namelijk rondom de hele kern Rijssen gesitueerd, met enkel een opening richting de locatie Het Opbroek. Deze beperkte ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de kern Rijssen zijn het gevolg van hoge (natuur)waarden van het omliggende landschap. Aan de zuidzijde van Rijssen is het bos- en recreatief uitloopgebied Het Rijssenseveld/ Hollands Schwarzwald gelegen. Aan de noordoostzijde bevindt zich het beekdal van de Midden-Regge, waar het beleid zich richt op behoud en herstel van de landschappelijke waarden. Aan de westzijde van Rijssen moet rekening worden gehouden met een te realiseren natte ecologische verbindingszone. Na voltooiing van de wijk Veeneslagen in het westen van Rijssen, is de kern voor uitbreiding van woningbouw dan ook op de oostzijde aangewezen. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn echter eveneens aan deze zijde niet onbeperkt. Het nieuwe woongebied Opbroek biedt volgens het provinciale beleid voldoende ruimte tot 2020.

2.2.2 *randvoorwaarden stedelijke ontwikkeling*

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

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

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

- De mogelijkheden voor een duurzame ontwikkeling worden optimaal benut. Een duurzame ontwikkeling betekent zuinig omgaan met ruimte en grondstoffen, geen schadelijke effecten veroorzaken op de volksgezondheid, rekening houden met belangen van planten en dieren en geen wissel trekken op de toekomst.

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

2.3 HERZIENING STREEKPLAN OVERIJSEL 2000+

2.3.1 *algemeen*

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

De hoofddoelstelling van het provinciale woonbeleid is het kunnen aanbieden van voldoende woningen in de juiste woningtypen. Deze woningen staan, goed ingepast, op de juiste plek, in gedifferentieerde woonmilieus en in een aantrekkelijke en veilige woonomgeving, waarin mensen zich thuis voelen.

Het woningbouwbeleid dient van onderop vorm te krijgen. De gemeenten maken woonplannen, in samenwerking met de betrokken partijen en afgestemd met omliggende gemeenten. Uitgangspunt is dat er vraaggericht gebouwd wordt. De provincie zal deze gemeentelijke woonplannen becommentariëren en wil op basis van deze plannen prestatieafspraken maken.

In het provinciale woonbeleid is Rijssen aangemerkt als grotere kern. Deze kernen moeten gericht zijn op het bouwen voor de eigen woningvraag. Hierbij gaat het met name om de huisvesting van starters en ouderen, alsmede mensen die door hun werk in de kernen moeten wonen.

2.3.2 *randvoorwaarden stedelijke ontwikkeling*

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

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

2.4 RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING HET OPBROEK OP BASIS VAN PROVINCIAAL EN RIJKSBELEID

In voorgaande paragrafen is aangegeven welke randvoorwaarden volgens het rijk en de provincie Overijssel aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen ten grondslag dienen te liggen. Deze randvoorwaarden gelden (deels) ook voor de toekomstige stedelijke ontwikkeling van de locatie Het Opbroek. Onderstaand wordt inzicht gegeven in de randvoorwaarden die op basis van rijks- en provinciaal beleid specifiek voor het Opbroek gelden:

- tijdige en voldoende beschikbaarheid van een bij de vraag (op basis van onder andere de natuurlijke bevolkingsaanwas en lokaal georiënteerde bedrijvigheid) aansluitend aanbod van ruimte voor wonen, bedrijven en voorzieningen, en van ruimte voor alle overige aan de verstedelijking verbonden functies;
- de uitbreidingslocatie Het Opbroek sluit logisch aan bij bestaand stedelijk gebied, waarmee wordt bijgedragen aan efficiënt ruimtegebruik, het tegengaan van versnippering en het beperken van de afstand tot voorzieningen en tussen woon- en werkgebieden;
- het realiseren van een aantrekkelijk woon- en werkmilieu staat centraal, waarbij een goede overgang tussen bebouwing en omgeving van essentieel belang is;
- gebieden met hoge natuur- en landschapswaarden, waaronder de ecologische hoofdstructuur worden ontzien en er wordt voldaan aan de maximale ontwikkelingsruimte van de kern Rijssen;
- rekening wordt gehouden met landbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden;
- de uitbreidingslocatie Het Opbroek voorziet in de ontwikkeling van voldoende woningen in de juiste woningtypen, dat is gebaseerd op een gemeentelijke woonplan. Woningen zijn goed zijn ingepast in gedifferentieerde woonmilieus, die een aantrekkelijke en veilige woonomgeving vormen.
- de uitbreidingslocatie is afgestemd op het (bestaande) verkeers- en vervoerssysteem. Gestreefd wordt naar een treinhalte binnen een afstand van 1 km liggen en/of een bushalte binnen een afstand van 1/2 km van het plangebied. Goede en rechtstreekse fietsverbindingen met onder andere het centrum en belangrijke voorzieningen;
- het veilig stellen van de ruimtelijke kwaliteit door een zorgvuldige en duurzame ontwikkeling van de kern Rijssen, die is afgestemd op water- en milieukwaliteiten en waarbij aandacht wordt besteed aan energetische aspecten;
- bij de planontwikkeling worden vanaf het begin de aspecten emancipatie, sociale veiligheid en (verkeers)veiligheid betrokken.

2.5 LANDINRICHTINGSPLAN

2.5.1 algemeen

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

Voor Het Opbroek is landinrichtingsplan Rijssen van belang omdat het aan de noordzijde van het plangebied (ten noorden van de Leijerweerdse dijk) grenst aan het gebied van de ruilverkaveling Rijssen. In het gebied Leijerweerd zijn plannen gemaakt om langs de Regge een ecologische verbindingszone te realiseren.

2.5.2 randvoorwaarden ontwikkeling Het Opbroek

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

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

2.6 GEMEENTELIJKE STRUCTUURVISIE

2.6.1 algemeen

In de Structuurvisie Rijssen uit 1997 is het kader neergelegd voor de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente in de komende 25 jaar. In de structuurvisie wordt Het Opbroek genoemd als woningbouwlocatie, die na afronding van de wijk Veeneslagen moet voorzien in de woningbehoefte. De locatiekeuze van Het Opbroek is onderbouwd door in drie stappen de ruimtelijke situatie vanuit de kern Rijssen te beschouwen.

De eerste stap in deze beschouwing is de afstand tot het historische stadscentrum. Hierbij is de afstand van Schild tot de bebouwingsgrens van Braakmanslanden (situatie 1997) als straal voor een cirkel genomen, waarbinnen zich verstedelijking zou kunnen afspelen. De tweede stap is het nemen van de lobbenstructuur als uitgangspunt. Deze lobbenstructuur sluit aan bij de ontsluitingsstructuur van Rijssen.

De derde stap is de stedenbouwkundige structuur van de aan de toenmalige stadsgrens gelegen wijken. De afronding aan de westzijde, de wijk Braakmanslanden, maakt de structuur zodanig dat aan deze zijde geen uitbreiding mogelijk is, zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit van de wijk.

Na het doorlopen van deze stappen blijven een aantal gebieden rondom het centrum over, die mogelijke toekomstige verstedelijking een plaats kunnen bieden. Een van deze gebieden is Het Opbroek.

Vervolgens is gekeken van buitenaf (landelijk gebied) richting de kern. Als eerste zijn de aanwezige landschappelijke waarden beschouwd. Gebleken is dat Rijssen grenst aan een aantal gebieden, die zowel uit landschappelijk als uit recreatief oogpunt waardevol zijn. Deze gebieden komen niet in aanmerking voor verstedelijking. Van de nu nog overgebleven gebieden die wel in aanmerking komen voor verstedelijking zijn de westelijke in de huidige situatie (2007) reeds ingevuld. Wat overblijft is het gebied Het Opbroek aan de oostzijde.

Het Opbroek komt in aanmerking voor verstedelijking omdat het relatief beperkte landschapswaarden bezit. Door de aanleg van de N347 is het gebied afgesneden van het landelijk gebied waar het Opbroek oorspronkelijk deel van uitmaakte en is het meer deel gaan uitmaken van het stedelijke gebied van Rijssen.

In de Structuurvisie wordt voorts aandacht besteed aan de randen van het gebied Het Opbroek. Het Reggedal en het landgoed Oosterhof zijn daarbij de meest bepalende elementen. Deze waardevolle landschappelijke elementen dienen te worden behouden, omdat ze als zogenaamde groene lobben structuur geven aan de stad Rijssen. Bovendien vormen deze gebieden een aantrekkelijk wandelgebied voor de bewoners van Rijssen. In het Reggedal staat kleinschalige natuurontwikkeling centraal. In het gebied Oosterhof moet het parkachtige karakter worden gehandhaafd. Ten zuiden van Het Opbroek is bosgebied met veel hoogteverschillen aanwezig. Met name de randen van het bosgebied vertonen een zeer afwisselend karakter, doordat openheid en beslotenheid naast elkaar voorkomen, en zijn daarmee van grote waarde voor recreanten.

De locatie Het Opbroek is dan ook begrensd ten oosten van de Oosterhof en ten zuiden en de Leijerweerdsluis, zodat de waardevolle elementen worden gespaard. Vanuit deze optiek is in de Structuurvisie Rijssen 1997 aangegeven dat gekozen wordt voor een ontsluitingsstructuur via de Enterstraat. De Pelmolenweg is eveneens in beeld als ontsluitingsweg voor Opbroek. De langzaamverkeersrelaties kunnen zonder bezwaar via de groene lob plaatsvinden.

Tussen de N347 en de (toekomstige) bebouwing in Opbroek dient uit akoestische overwegingen een strook vrij van bebouwing te blijven. Deze strook kan als ecologische verbinding worden ingericht.

2.6.2 randvoorwaarden ontwikkeling Het Opbroek

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

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

2.7 INTEGRALE WOONVISIE 2003+, NOTA WONINGBOUW RIJSSEN-HOLTEN 2007 EN TWENTS WONINGMARKTONDERZOEK 2006

2.7.1 algemeen

In 2004 is de Integrale Woonvisie 2003+ voor de gemeente Rijssen-Holten opgesteld. De provincie Overijssel wil de aanwezige woonkwaliteit in de provincie vasthouden en verbeteren. Daarom wil de provincie werken aan sterke steden, een vitaal platteland, aan sociale kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Deze opgaven hebben bij de gemeente Rijssen – Holten geresulteerd in de volgende ambities voor de woonvisie:

- bouwen voor de eigen behoefte;
- huisvesting van alle doelgroepen en vergroten van de keuzevrijheid;
- vergroten van de woonkwaliteit en duurzaamheid;

- inspelen op veranderingen;
- actief invullen van de regio.

Volgens het woonwensenonderzoek is er in Rijssen in de huursector een potentieel overschot aan eengezinswoningen. Er is een tekort aan gestapelde woningen en seniorenwoningen in de huursector. In de koopsector is sprake van een tekort in alle prijssegmenten, maar met name in het middensegment (€ 160.000,- tot € 225.000,-).

Omdat de demografische ontwikkelingen in Rijssen zodanig zijn dat het aantal inwoners en het aantal huishoudens blijft groeien, zal de nieuwbouwproductie gericht moeten zijn op starters, senioren en ten behoeve van doorstroming. Het bouwen ten behoeve van doorstroming betekent dat (aanvullend op de bestaande woningvoorraad) nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd voor senioren en nieuwbouw in het dure segment. Ook een deel van de huurwoningen voor mensen met een lichte functiebeperking moet in de nieuwbouwlocaties worden gerealiseerd. Als aandachtsgroep wordt genoemd de lage inkomens waarvoor een aanbod is (eengezinswoningen) dat deels niet overeenkomt met de behoefte (kleinere woningen, levensloopbestendig wonen).

In Rijssen wordt een forse toename van het aantal huishoudens verwacht, namelijk van 8870 in 2001 naar circa 10.250 huishoudens in 2011 en circa 11.300 huishoudens in 2021. In de bijlage bij de woonvisie is het woningbouwprogramma voor de periodes 2005-2009 en 2009-2014 opgenomen. De periode 2009-2014 is hierbij indicatief. Hier is aangegeven dat de locatie Het Opbroek in deze periode voorziet in de bouw van 210 woningen. In de woonvisie worden geen uitgangspunten benoemd voor de ontwikkeling van het plangebied.

Opgemerkt moet worden dat de Woonvisie in 2008 wordt geactualiseerd. Dit kan invloed hebben op de invulling van het woningbouwprogramma.

In 2006 is door de provincie een nieuwe woningbehoeftenraming opgesteld, namelijk het Twents Woningmarktonderzoek 2006. Volgens die raming wordt in Rijssen in 2022 een aantal van ruim 11.100 woningen verwacht, dat iets lager ligt dan de gemeentelijke prognose van 11.300 woningen in 2021. Ten opzichte van de woningvoorraad op 1 januari 2007 in Rijssen (9.570) is dat een toevoeging van 1.500 tot 1.750 woningen. Daarvan kunnen er ongeveer 900 elders gerealiseerd worden in de kern Rijssen (450 in de woningbouwlocatie Veeneslagen West en 450 in bestaand stedelijk gebied elders in Rijssen). Deze aantallen zijn exclusief vervangende nieuwbouw en extramuralisering. Bovendien houdt de gemeente er rekening mee dat een achterstand van ongeveer 100 woningen ingelopen moet worden.

Dit betekent dat er tot 2022 in Opbroek 700 – 900 gebouwd moeten worden en in de periode daarna tot 2030 nog eenzelfde aantal. Gezien voorgaande is het dus duidelijk dat de looptijd van het plan Opbroek van circa 20-25 jaar (gerekend vanaf 2012) heel realistisch is om de circa 2.000 woningen te realiseren die, zoals nu de prognose is, in het totale gebied gebouwd kunnen worden.

2.7.2 randvoorwaarden ontwikkeling Het Opbroek

Op basis van de integrale woonvisie, die op korte termijn wordt geactualiseerd, gelden vooralsnog de volgende randvoorwaarden met betrekking tot toekomstige stedelijke ontwikkeling van de locatie Het Opbroek:

- realisatie van circa 210 woningen in de periode 2009 – 2014;
- realisatie van circa 700 – 900 woningen tot 2022;
- realisatie van circa 700 – 900 woningen in de periode 2022 – 2030;
- bouwen voor de eigen gemeentelijke behoefte;
- huisvesting van alle doelgroepen en het leveren van een bijdrage aan het vergroten van de keuzevrijheid, waarbij de nieuwbouwproductie met name gericht zal zijn op starters, senioren en ten behoeve van doorstroming;
- het daadwerkelijke kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma wordt gebaseerd op actueel behoefteonderzoek;
- een hoge woonkwaliteit en aandacht voor duurzaamheid;
- mogelijkheden openhouden voor particulier opdrachtgeverschap.

2.8 MASTERPLAN WONEN, WELZIJN, ZORG

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

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

2.8.1 randvoorwaarden ontwikkeling Het Opbroek

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

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

2.9 RECREATIENOTA

2.9.1 *algemeen*

De recreatienota gemeente Rijssen-Holten is in 2006 vastgesteld en geeft een kader aan waarbinnen de komende jaren ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Daartoe is een uitvoeringsprogramma bijgevoegd dat een concrete invulling geeft aan deze ontwikkelingen. In de recreatienota is aangegeven dat de ontwikkeling van het dagrecreatiegebied Centrum Holten en de Sallandse Heuvelrug de hoogste prioriteit heeft. Daarnaast zijn andere ambities aangegeven, waarvan de ambities die invloed hebben op het gebied rondom Het Opbroek hieronder worden beschreven.

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

Aan de zuid- en oostkant van Rijssen is volgens de recreatienota een aantrekkelijk uitloopgebied gesitueerd, met landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder de Pelmolten, het Volkspark met het parkgebouw, de Oosterhof en het Leemspoor. Deze cultuurhistorische en landschappelijke elementen en de Regge kunnen op recreatief toeristisch gebied nog sterk worden verbeterd. Hierbij valt onder andere te denken aan versterking van de samenwerking, combinatiebezoeken en het organiseren van evenementen. Daarnaast kunnen nieuwe routes en infrastructurele verbindingen worden aangelegd en is aandacht nodig voor de overgang van platteland naar stedelijk gebied. In het uitvoeringsprogramma wordt met behulp van projecten invulling gegeven aan voornoemde ambities. Projecten die specifiek betrekking hebben op (de directe omgeving van) het plangebied zijn de volgende:

- Recreatief ontwikkelingsgebied Regge, ten noordoosten van Rijssen. Het doel van dit project is het vergroten van de belevingswaarde van de Regge. Het gebied ontwikkelen tot een watergerelateerd dagrecreatiegebied, met bijbehorende wandel- en fietspaden en een voetveer is kansrijk.
- Ontwikkelen landschapspark ten oosten van Rijssen, nabij de Regge en de Pelmolten. De aantrekkelijkheid van dit uitloopgebied kan worden vergroot door de ontwikkeling van een landgoed (ten noorden van de Leijerweerdsluis), waaraan overige losse elementen kunnen worden gekoppeld. Hierdoor ontstaat een samenhangend en aantrekkelijk landschapspark.

2.9.2 *randvoorwaarden ontwikkeling Het Opbroek*

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

- behoud en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve waarden aan de randen van het gebied Het Opbroek;
- afstemming met recreatieve projecten in de directe omgeving van Het Opbroek, waaronder de ontwikkeling van het landschapspark rondom de Pelmolten en het watergerelateerde dagrecreatiegebied nabij de Regge.

2.10 GROENSTRUCTUURPLAN RIJSSSEN

2.10.1 algemeen

In het groenstructuurplan voor Rijssen (1994) staat het versterken van de karakteristieke lobbenstructuur (groen dat van buitenaf de stad Rijssen indringt) centraal. Met behulp van de lobbenstructuur kan een koppeling met het omringende landschap en ecologisch waardevolle gebieden (zoals het bos van het Hollands Schwarzwald en het Reggedal) worden gerealiseerd. De lobben bieden bovendien mogelijkheden voor de aanleg van groene recreatieroutes.

Het landgoed Oosterhof wordt als een belangrijk element voor de stad Rijssen genoemd. Het is niet alleen beeldbepalend, maar heeft ook een recreatieve betekenis voor de bewoners. Daarnaast heeft het landgoed een belangrijke betekenis voor planten en dieren. Het vormt een schakel tussen het bosgebied Hollands Schwarzwald en het beekdal van de Regge.

Rondom de Oosterhof is de afgelopen jaren gewerkt aan herstel van de landgoedstructuur. Behoud van dit landgoed in samenhang met het Volkspark is essentieel. Een parkachtige strook ten oosten van het landgoed moet voorkomen dat verbindingen en samenhang in de groenstructuur door toekomstige ontwikkelingen worden verstoord. Deze strook vormt een ecologische verbinding van zuid naar noord aan de oostkant van Rijssen. Met uitbreiding van beplante lanen vanuit het landgoed Oosterhof in oostelijke richting, zou het toekomstig woongebied Het Opbroek kunnen worden verweven met het landgoed. De verbinding met het Reggedal, waar natuurontwikkeling plaatsvindt, moet daarbij intact worden gelaten. Geschikte bomen voor de beplanting van de lanen zijn eik, beuk, linde en kastanje.

In het groenstructuurplan wordt ook het herstel van de Oosterhofbeek als mogelijkheid genoemd. Daarbij wordt een beeld geschetst van een beek met natuurlijke oevers en verspreid enkele poelen, begeleid door bouselementen en boomgroepen.

2.10.2 randvoorwaarden ontwikkeling Het Opbroek

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

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

2.11 LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

2.11.1 algemeen

Het Landschapsontwikkelingsplan geeft in concept een visie op het landschap van de gemeente Rijssen-Holten, met als doel landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied beter te verankeren en waarmogelijk te versterken. Sturend is het besef dat de stuwwallen de belangrijkste bron van omgevingskwaliteit zijn, die zo ver mogelijk moet worden ontwikkeld.

In het LOP wordt onderscheid gemaakt in 11 deelgebieden. Het plangebied wordt gerekend tot de kern Rijssen, waardoor voor dit gebied geen visie is opgesteld. Direct ten noorden en zuiden van het plangebied bevinden zich respectievelijk de deelgebieden De Regge en De Rijsserberg. Voor de Rijsserberg wordt gestreefd naar het verhogen van de natuurwaarden en een geleidelijke landschappelijke overgang tussen bosgebied en omringend landschap. In het deelgebied de Regge staat herstel van watersystemen gecombineerd met herstel van karakteristiek rivierbegeleidend landschap centraal. Het totale recreatieve concept van dit deelgebied moet worden versterkt, waarbij de Pelmolen bijvoorbeeld als startpunt voor recreatieve en educatieve routes kan fungeren.

2.11.2 randvoorwaarden ontwikkeling Het Opbroek

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

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

2.12 ENERGIEBELEIDSPLAN 2008 - 2012

2.12.1 algemeen

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

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

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

De gemeente Rijssen-Holten acht het bij woningbouwprojecten met meer dan 200 woningen van belang woningen met een 10% verscherpte EPC en een EPL van 7,0 tot 8,0 te realiseren. Bovendien stelt ze zich als doel bij 40% van de bouwvergunningen de EPC-berekening te toetsen en/of toezicht te houden op de uitvoering van EPC-maatregelen. Om bij nieuwe woonwijken vanaf 100 woningen een bewuste keus voor de meest optimale energietoeleverende modellen of concepten te maken, wordt het opstellen van een energievisie noodzakelijk geacht. Bij grotere nieuwbouwwijken, waaronder Het Opbroek, kan daarbij de EPL worden bepaald. Dit betekent dat energielevering wordt meegenomen en bijvoorbeeld wordt bekeken of het mogelijk is warmte te krijgen uit omliggende bedrijven of een biomassacentrale.

2.12.2 randvoorwaarden ontwikkeling Het Opbroek

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

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

2.13 WOONWERKLOCATIES IN RIJSSSEN-HOLTEN

2.13.1 algemeen

De gemeente Rijssen-Holten heeft een onderzoek laten verrichten naar woonwerklocaties: bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, die behoefte hebben aan een dienstwoning met bedrijfsruimte. De onderzoeksresultaten zijn verwoord in de beleidsnota Woonwerklocaties in Rijssen-Holten, waarvan momenteel enkel een concept versie beschikbaar is. In de nota wordt gesteld dat de locatie Het Opbroek, waar naar verwachting 2.000 woningen worden gebouwd, mogelijkheden biedt voor het realiseren van woonwerkeenheden op daarvoor geschikte locaties. Daarnaast zijn bedrijven aan de Enterstraat, direct ten zuiden van het plangebied Het Opbroek, mogelijk geschikt voor realisatie van 20 tot 25 woonwerkeenheden. De mogelijkheid en wenselijkheid van woonwerkeenheden op laatstgenoemde locatie wordt meegenomen als ontwerpopgave in de structuurvisie voor het Opbroek.

2.13.2 randvoorwaarden ontwikkeling Het Opbroek

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

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

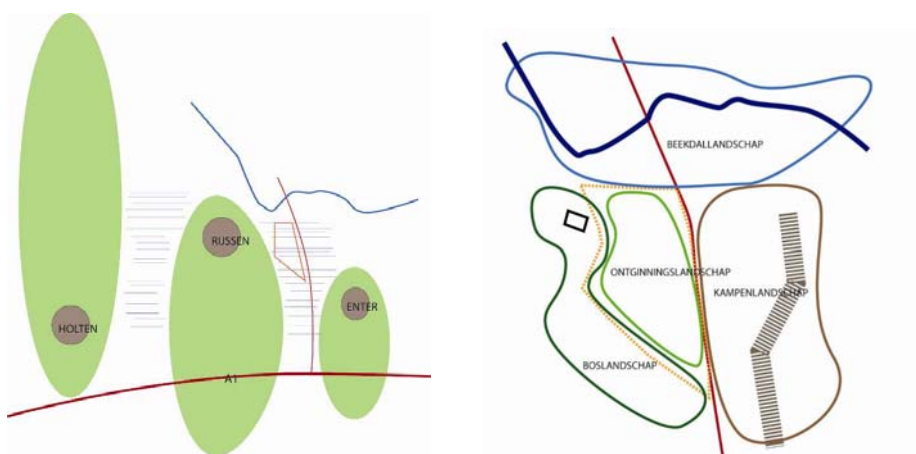
3 THEMATISCHE UITGANGSPUNTEN

3.1 LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE

3.1.1 *landschappelijke context*

De omgeving van Rijssen wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van drie stuwwallen. In de richting van west naar oost betreffen het de stuwwal van Holten, de stuwwal van Rijssen en de stuwwal van Enter. Karakteristiek voor de stuwwallen is de noord-zuid oriëntatie. Tussen de stuwwallen liggen lage en natte gebieden. Het Opbroek maakt onderdeel uit van dergelijk laag en nat gebied tussen de stuwwallen van Rijssen en Enter.

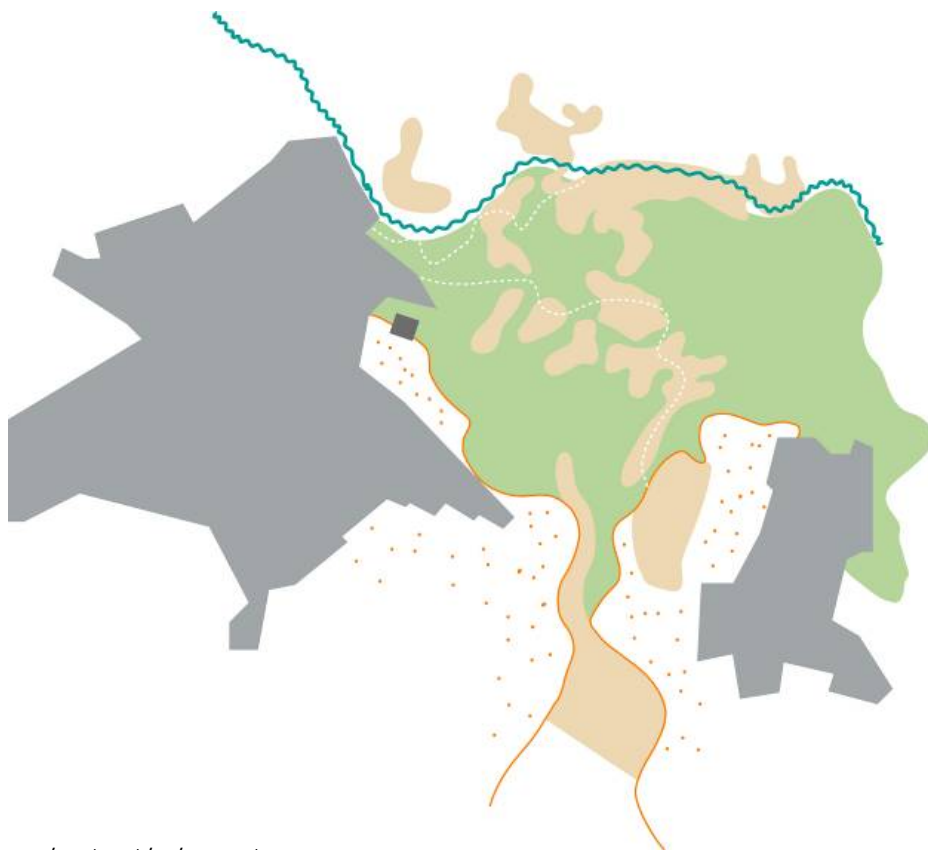
Door voornoemde ligging van Het Opbroek, zijn in de directe omgeving diverse landschapstypen te onderscheiden. Het Opbroek zelf is te karakteriseren als Heidebroekontginningslandschap. De rand van Rijssen valt onder het Boslandschap (stuwwal) en richting Enter is Kampenlandschap aanwezig. Rondom de Regge, ten noorden van het plangebied Het Opbroek, is het landschap te karakteriseren als Beekdallandschap. Bovenstaande landschappelijke context in onderstaande afbeelding visueel weergegeven.



regionale context en landschapstypen

3.1.2 *bodem*

Voorname landschappelijk opbouw heeft gevolgen voor de bodemsoorten in en in de directe omgeving van het plangebied. De bodem op de stuwwallen Rijssen en Enter bestaat uit fijnzand. Tussen de stuwwallen, dus in het plangebied, worden beekbedgronden afgewisseld met zandopduikingen. Het plangebied heeft door zijn lage ligging een nat karakter wat terug te vinden is in de vele sloten. De bebouwing is in het lage gebied van oorsprong gelegen op de hogere zandopduikingen, hetgeen in de huidige situatie nog in het landschap is terug vinden.



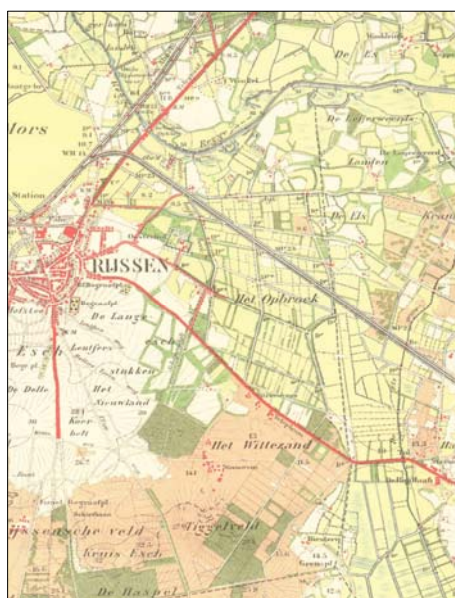
kaart met bodemsoorten

3.1.3 historische ontwikkeling

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



topografische kaart 1850



topografische kaart 1900

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

Met de aanleg van beide dijken werd de verbinding tussen Rijssen en Enter verbeterd. In de afgelopen eeuw zijn Rijssen en Enter uitgegroeid tot “grote” plaatsen. De aanleg van een nationaal en regionaal wegennetwerk, waaronder de A1 en de N347 ten zuiden en oosten van het plangebied, zorgde voor een verbeterde ontsluiting met overige delen van Nederland. De relatief open stuwwallen zijn de afgelopen eeuw bebost. Het kenmerkende ontginningspatroon van Het Opbroek is in de afgelopen eeuw ongewijzigd gebleven.



kaart historisch ontwikkeling 1850 en 1900

3.1.4 huidige situatie plangebied

landschapsstructuur omgeving plangebied

De west- en zuidzijden van het plangebied worden gekenmerkt door beboste stuwwal. Rijssen is met name in de vorm van een losse bebouwingstructuur afgewisseld met bos langs de randen zichtbaar. Het landgoed Oosterhout zit verstopt in deze groene rand. De oostzijde van het plangebied kenmerkt zich door een kleinschalig kampenlandschap met afwisseling van groen en bebouwing. Lintbebouwing aan de oostzijde vormt vanuit het gebied het “gezicht” van Enter. De kerktoeren van Enter is vanuit het plangebied zichtbaar.

De noordzijde wordt gekenmerkt door een open beekdallandschap waar de Regge doorheen slingert. De Regge vormt met de vele beplantingen de visuele grens aan de noordzijde. De N347 doorsnijdt het gebied in noord-zuidrichting. Door het open karakter van de weg vormt deze geen visuele scheiding in het landschap.

landschapsstructuur plangebied

Het kenmerkende kavelpatroon van Het Opbroek is nog duidelijk zichtbaar in het landschap. Dit kavelpatroon bestaat uit een afwisseling van sloten en wegen. Deels wordt de historische structuur versterkt door beplanting. Het van oorsprong natte karakter is nog terug te vinden in vele sloten en els-beplanting, die in gebied aanwezig zijn. De ontsluiting van het gebied is via Leijerweerdsluis, Wethouder Korteboslaan en de Enterstraat. De N347 doorsnijdt ter hoogte van het plangebied het landschap. Door het open karakter van de weg is het kampenlandschap aan de kant van Enter zichtbaar vanuit het plangebied.

ecologische structuur

Het Reggedal en de Stuwwal Rijssen zijn door de provincie aangewezen als Ecologische hoofdstructuur (EHS). Momenteel ontbreekt de verbinding tussen stuwwal en de Regge. In de EHS staat het handhaven van de rust en het tegengaan van versoren en versnippering door het weren van grootschalige nieuwe ontwikkelingen centraal.

cultuurhistorie

Het voormalig veengebied Het Opbroek is relatief laat ontgonnen. In het gebied zijn geen historische bebouwingscomplexen aanwezig. Slechts aan de randen van het gebied is meer bebouwing gesitueerd, die in de toekomst zoveel mogelijk in het plan moet worden opgenomen.

Opvallend op de kaart van 1900 is de aanwezigheid van de Spoorlijn van Hellendoorn naar Neede, die ongeveer 25 jaar in bedrijf is geweest. De spoorlijn is opgebroken in de jaren '30 en de spoordijk is gesaneerd. Van de spoorlijn, in het verlengde van de Pelmolenvweg, is in het plangebied vandaag de dag nauwelijks iets terug te vinden. Wel staat in Enter bijvoorbeeld nog het stationsgebouw en is er een stationsstraat die naar de spoorlijn verwijst.

3.1.5 uitgangspunten ontwikkeling Het Opbroek

Op basis van het thema Landschap en cultuurhistorie gelden de volgende uitgangspunten met betrekking tot toekomstige stedelijke ontwikkeling van de locatie Het Opbroek:

- Rekening houden met de beperkingen die het veengebied oplegt aan verstedelijking.
- Streven naar behoud en versterking de volgende landschappelijke kwaliteiten van het plangebied:
 - ligging van het plangebied tussen twee stuwwallen (overgang hoog-laag);
 - oude ontginningspatroon van Het Opbroek, met lange rechte landwegen, die incidenteel worden begeleid door windsingels;
 - open landschap aan de noordzijde met als visuele scheiding van de Regge;
 - groene rand afgewisseld met losse bebouwing aan de west en zuidzijde van het gebied;
 - openheid richting het kampenlandschap van Enter (Over de N347);
 - aanwezigheid van landgoed Oosterhof, verweven in de groene rand.
- Streven naar behoud en versterking van cultuurhistorisch relevante elementen:
 - bestaande (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing;
 - overige elementen, waaronder de voormalige spoorlijn.
- Rekening houden met de EHS.

3.2 WATERHUISHOUDING EN RIOLERING

Een goede waterhuishouding is essentieel in een van oorsprong nat en drassig veengebied. Het rapport Watersysteembeschrijving Het Opbroek geeft watersysteem informatie in het kader van de watertoets voor het uitbreidingsplan Het Opbroek. Deze watertoets wordt door de gemeente Rijssen-Holten en het Waterschap Regge en Dinkel uitgevoerd. In het rapport worden aanbevelingen gedaan, die als uitgangspunt dienen bij het ontwerp van het uitbreidingsplan Het Opbroek. De aanbevelingen functioneren daarnaast als basis de toetsing van het ontwerp in het kader van de watertoets en het uitbrengen van een wateradvies door het waterschap. Onderstaande alinea's geven inzicht in deze aanbevelingen.

3.2.1 veiligheid

doelstelling

Het waarborgen van het veiligheidsniveau. Rekening houdend met de klimaatontwikkeling geldt voor nieuw stedelijk gebied een risico van inundatie (overstromingsfrequentie) van minder dan 1 maal per 250 jaar (bron: Stroomgebiedvisie Vecht-Zwarte Water).

3.2.2 wateroverlast

doelstelling

Het reduceren van wateroverlast en het vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Hierbij gaat het om voorkomen van wateroverlast in het gebied zelf maar ook wateroverlast benedenstrooms door afwenteling. De trits vasthouden- bergen-afvoeren staat centraal.

ruimtelijke ontwerprichtlijnen

- Grote terughoudendheid bij het bouwen in beekdalen en in natte en lage gebieden. Het Opbroek-gebied maakt onderdeel uit van het beekdal van de Regge. Er is daarom sprake van een van origine laag en nat gebied. Door de intensieve ontwateringsmiddelen (sloten en landbouwdrainage) is het projectgebied niet meer zo nat als het van nature was. Door ophoging kan wateroverlast worden vermeden.
- Het beekbal van de vroegere Oosterhofbeek is grotendeels uit het gebied verdwenen. Er zou voor gekozen kunnen worden om centraal in het plangebied deze beek weer te herstellen en meer ruimte te geven aan water met mogelijkheden voor inundatie in combinatie met een parkachtige inrichting (dubbel grondgebruik).
- De Oosterhofbeek (waterloop 2-0-4) die nu langs de Pelmolenvweg (net buiten de wijk) loopt, zou prominenter aanwezig kunnen zijn. Deze beek zou dan door het lager gelegen deel van het gebied naar de Regge kunnen worden afgeleid. N.B.: Dit gedeelte ligt wel buiten het plangebied.
- Het is van belang de bestaande (ondiepe) sloten zo veel mogelijk in het plan te handhaven c.q. in te passen in het ontwerp. Hierdoor kan (grond)wateroverlast in het gebied worden voorkomen. De sloten kunnen, net zoals in de huidige situatie het geval is, dienst doen als afvoeroute van het water uit het plan. Zie ook de opmerkingen bij het thema Verdroging.
- Door toepassing van infiltratievoorzieningen in de vorm van wadi's kan het hemelwater dat in het gebied valt, worden vastgehouden (retentie). Dit is een goede mitigerende maatregel ter voorkoming van afwenteling naar benedenstrooms gelegen gebieden.
- Door toepassen van vegetatiedaken wordt water vastgehouden.

- Voor waterberging in het slotensysteem en aanvullende berging in vijvers of wadi's wordt de piekafvoer uit het gebied afgevlakt en wateroverlast benedenstrooms vermeden.
- Om wateroverlast in de kern van Rijssen te voorkomen zoekt de gemeente aan de westkant van de kern op twee plaatsen retentieruimte voor 2 x 2.000 m³ water. Mogelijk is hier een combinatie denkbaar met openwater en retentie in Het Opbroek. (bron: Advisering Wateroverlast Rijssen, Oranjewoud mei 2004)
- Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is, maar ook goed te beheren is. Laat in de wijk duidelijk zien dat het om een nat gebied gaat

3.2.3 grondwateroverlast

doelstelling

Het tegengaan van grondwateroverlast. Deze doelstelling heeft alles te maken met het bouwen en wonen in een van origine nat gebied. Het is geen enkel probleem om door middel van technische maatregelen te voldoen aan deze doelstelling. Deze maatregelen hebben echter grote negatieve gevolgen voor het watersysteem in het gebied en de omgeving. Mitigerende maatregelen zijn dus nodig.

ruimtelijke ontwerprichtlijnen

- Aangepaste inrichting en bouwwijze bij bouwen in kwelgevoelige gebieden. Vooral het middendeel van het plangebied tegen de hogere zuidrand aan is van oorsprong een nat gebied. Hier treed locale kwel op afkomstig uit de zuidelijk nabij gelegen stuwwal. Als er in dit gebied gebouwd gaat worden zullen een aantal maatregelen genomen moeten worden om grondwateroverlast te voorkomen. Door het ophogen van het terrein kan het huidige grondwaterregime gehandhaafd blijven met minder ingrijpende gevolgen voor de inrichting en bouwwijze. De mate van ophoging moet nog nader worden bepaald. Een differentiatie in ophoging is denkbaar, waarbij in het zuiden voor meer ophoging en een daardoor grotere drooglegging (zie punt wateroverlast) wordt gekozen dan in het noordelijk deel van het Opbroek.
- In stedelijk gebied wordt doorgaans een *ontwateringsdiepte* (afstand tussen maaiveld en grondwaterpeil) gehanteerd van 70 cm. Het grondwaterpeil vertoont meestal een opbolling: hoe groter de afstand is tot het ontwateringsmiddel (sloot of drainagebuis) des te geringer is de afstand van het grondwater tot aan het maaiveld. Bij een ontwateringsmiddel in of naast de weg is de grondwaterstand onder woningen en in de achtertuinen derhalve altijd hoger. Extra drainage in de achtertuinen is om verschillende redenen niet wenselijk o.a. vanwege versnelde afvoer van grondwater met kans op verdroging elders. Door ophoging kan voldoende ontwateringsdiepte worden gevonden.

3.2.4 verdroging

doelstelling

Beschermen van karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden en het tegengaan van nadelige effecten op de behoefte aan water door een gewijzigd ruimtegebruik. Door menselijke invloed is de van nature aanwezige kwel al grotendeels verdwenen. De kwel die nu nog aanwezig is dient te worden behouden. Bovenstrooms gelegen gebieden die thans lijden onder verdroging (Hollands Schwarzwald) mogen niet verder verdrogen.

ruimtelijke ontwerprichtlijnen

- Grondwateraanvulling. Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon hemelwater. Mogelijke maatregelen zijn:
 - Infiltratie door wadi's
 - Locale percolatievoorzieningen
 - Reduceren van verharde oppervlakken
 - Toepassen waterdoorlatende verhardingen
- Positionering vijver in de lagere delen van het gebied en bij voorkeur op beekeerdgronden. Het grondwater zakt in deze gebieden in de zomer minder ver uit.
- Bij toepassing van open water het waterpeil zodanig hoog kiezen dat de vijver zo weinig mogelijk drainerend werkt. Dit kan eveneens verkleuring van het water door ijzerrijke kwel voorkomen. Een optie is om de bodem van de vijver waterdicht te maken middels leem of een folie.
- De functiewijziging van het gebied (agrarisch naar stedelijk) mag geen belemmering zijn voor de GGOR (gewenst grond- en oppervaterregime). De GGOR voor dit gebied is nog niet vastgesteld.
- Het peilbeheer wordt zo veel mogelijk afgestemd op het behoud van een natuurlijke waterhuishouding (GGOR). Dit is vooral in van belang aan de west- en zuidrand van Het Opbroek.
- Seizoenberging toepassen. Door in perioden met een neerslagoverschot (winterperiode) extra water te bufferen door het peil van het oppervlaktewater in het voorjaar te verhogen middels stuwen, kan de verdamping en wegzijging in de zomerperiode worden gecompenseerd. In het najaar wordt het peil weer verlaagd.

3.2.5 riolering*doelstelling*

Vasthouden-bergen-afvoeren van hemelwater. Reductie van de hydraulische belasting RWZI.

Toepassing van de trits preventie-scheiden-zuiveren van de diverse waterstromen.

ruimtelijke ontwerprichtlijnen

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd via het vuilwaterriool naar de rwzi;
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale oppervlakte- of grondwatersysteem;
- Daarbij heeft zichtbare oppervlakkige afvoer de voorkeur boven afvoer door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij ondergrondse buizen. Foutieve aansluitingen (aansluitingen van vuilwater op schoonwater) zijn doorgaans een grote bron van vervuiling van oppervlaktewater.
- Afvoer via het maaiveld heeft als voordeel dat geloosd kan worden op een zogenaamde bodempassage (zie hierna) in de vorm van een zaksloot of wadi. Bij afvoer via diep gelegen buizen zou een dergelijke ondiepe bodempassage niet mogelijk zijn.
- Hemelwater afkomstig van nauwelijks verontreinigende daken mag rechtstreeks worden geloosd op sloten of vijvers met retentievoorziening. Hemelwater afkomstig van straten en wegen dient een reinigingsfase te doorlopen (bodempassage of slibafscheider).

- Bij het ontwerp van gebouwen een zodanig samenspel van dakvlakken, dakhellingen, dakgoten, regenpijpen en perceelsgoten kiezen dat het water kan worden afgevoerd naar de openbare weg of oppervlaktewater en niet in riolen onder de grond hoeft.
- Op kleine schaal kunnen individuele voorzieningen voor infiltratie of hergebruik van water worden toegepast. Op grotere schaal verdient de toepassing van b.v. wadi's voorkeur.
- Eventueel drainagewater wordt altijd afgevoerd naar oppervlaktewater; dus niet naar de rwzi.

3.2.6 oppervlaktewaterkwaliteit

doelstelling

Behoud en realisatie van een goede waterkwaliteit voor mens en natuur. De waterkwaliteitsdoelstelling voor de watergangen in Het Opbroek is basiswater.

ruimtelijke ontwerprichtlijnen

- Inrichting, bouwwijze en beheer van de woonwijk zijn aangepast aan de waterkwaliteitsdoelstelling (basiswater). Te denken valt aan:
 - duurzaam bouwen (geen toepassing van uitlogende bouwmaterialen)
 - geen toepassing van chemische bestrijdingsmiddelen
 - terughoudendheid bij zoutstrooien
 - voorkomen van autowassen op straat (voorlichting aan de burgers)
 - voorkomen van hondenpoep op straat (aanleg hondenpoepstroken)
 - eenden voeren (voorlichting aan de burgers)
- Zuivering van het afstromend straatwater via een bodempassage of slibafscheider. Zie de maatregelen genoemd bij thema riolering.
- Positionering potentieel verontreinigende functies benedenstrooms van kwetsbare functies. Aandachtspunt hierbij zijn de bestaande rioolwateroverstorten op waterloop 20-0-4. Eén overstort wordt gesaneerd, maar er blijft ook één overstort gehandhaafd die bovenstrooms van de toekomstige stedelijke uitbreiding loost.

3.2.7 volksgezondheid

doelstelling

Het minimaliseren van de kans op water-gerelateerde ziekten en plagen. Het reduceren van verdrinkingsrisico's.

ruimtelijke ontwerprichtlijnen

- Veilig ontwerp en inrichting van de woonomgeving, waarbij o.a. gelet wordt op:
 - Stilstaand water voorkomen.
 - Moerasachtige watersystemen niet in de nabijheid van de woonomgeving,
 - Kleine waterdieptes voorkomen (kiezen voor 'altijd voldoende water(diepte)' of 'snel droogvallend'). Zorg voor goed doorlatende grond bij wadi-infiltratie.
 - Diep open water niet direct toegankelijk vanaf wegen en speelplaatsen (afscherming of toepassen van plasbermen).
- Ontwerp gericht op goede doorstroming van het watersysteem. Aansluiting op grotere watersystemen (doorspoeling). Hierdoor wordt het totale systeem minder gevoelig voor verstoringen en dus stabiel.

3.2.8 aanbeveling

Bebouwing van Het Opbroek vraagt een bijzondere zorg voor de bescherming van zowel het watersysteem als het voorkomen van wateroverlast voor de burgers. De oplossingsrichtingen die in dit hoofdstuk zijn aangedragen spelen op beide aspecten in. Enerzijds zijn het handvatten voor mitigerende en compenserende maatregelen ten aanzien van het watersysteem, anderzijds zijn het ontwerprichtlijnen voor een prettige en gezonde woonomgeving voor de toekomstige bewoner.

Vanwege de schaal van het gebied en de complexiteit van de hydrologie zal een meer gedetailleerd geohydrologisch onderzoek noodzakelijk zijn. De uitkomsten kunnen worden gebruikt bij de uitwerking van de inrichting van Het Opbroek.

3.2.9 uitgangspunten ontwikkeling Het Opbroek

Op basis van het thema Waterhuishouding en riolering gelden vooralsnog onderstaande uitgangspunten met betrekking tot toekomstige stedelijke ontwikkeling van de locatie Het Opbroek. Het is mogelijk dat deze uitgangspunten op basis van nader geohydrologisch onderzoek worden gewijzigd en/of gespecificeerd en/of tot randvoorwaarde worden verheven:

- Voorkomen van wateroverlast door onder andere herstel van beken, handhaven van sloten als afvoerroute van water, de aanleg van infiltratievoorzieningen in de vorm van wadi's, toepassen van vegetatiedaken, onderzoek naar retentieruimte (eventueel buiten het plangebied), integreren van water in het stedenbouwkundig plan.
- Tegengaan van grondwateroverlast door (differentiatie in) ophoging, waardoor minder beperkingen worden gelegd aan de inrichting en bouwwijze van het plangebied en minder ontwateringsmiddelen hoeven worden aangelegd.
- Tegengaan van de negatieve effecten van verdroging (op bijvoorbeeld ecologische waarden en de watervoorziening) door onder andere het nemen van maatregelen waardoor grondwater wordt aangevuld met hemelwater, de aanleg van niet-drainerend open water in lage gebieden, een doordacht peilbeheer en het toepassen van seizoensberging.
- Voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel, waarbij afvalwater wordt afgevoerd via het vuilwaterriool naar de rwzi en het hemelwater oppervlakkig wordt afgevoerd en ten goede komt aan het lokale oppervlakte- of grondwatersysteem. Hemelwater afkomstig van straten en wegen doorloopt een reinigingsfase.
- Realisatie van een goede waterkwaliteit door onder andere duurzaam te bouwen, voorlichting aan burgers, zuiveren van afstromend straatwater en het handhaven van één bovenstroomse overstort.
- Veilig ontwerp en richting van de watersystemen, waarbij doorstroming en het voorkomen van verdrinkingsrisico centraal staat.

3.3 MILIEUZONERING

In en om het gebied zijn verschillende agrarische bedrijven aanwezig. Een deel van deze bedrijven wordt gesaneerd wanneer Het Opbroek ontwikkeld wordt. Aan de randen van het plangebied zijn ook agrarische bedrijven aanwezig, met bijbehorende stankcirkels. Een onderzoek naar de milieuzonering gedurende het planproces is van belang bij het ontwikkelen van de plannen voor de wijk.

In het planproces dient een goede afweging te worden gemaakt tussen de belangen van de agrarische bedrijven en hun toekomstperspectief ter plaatse en de ontwikkeling van het woongebied en de te realiseren kwaliteit van de leefomgeving.

3.3.1 randvoorwaarden ontwikkeling Het Opbroek

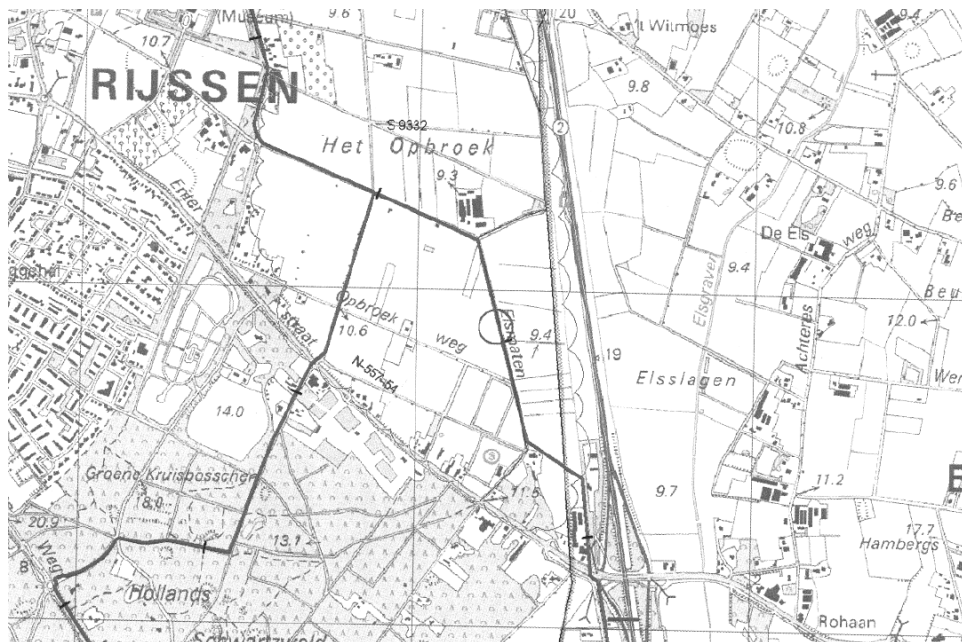
Op basis van het thema Milieuzonering geldt de volgende randvoorwaarde met betrekking tot toekomstige stedelijke ontwikkeling van de locatie Het Opbroek:

- Het binnen de wettelijke kaders realiseren van een acceptabele situatie, door stedelijke ontwikkelingen en hindercirkels op een passende manier op elkaar af te stemmen.

3.4 KABELS EN LEIDINGEN

In het gebied zijn enkele gastransportleidingen gesitueerd. Deze leidingen lopen voornamelijk onder bestaande landwegen. Het is belangrijk om inzicht te verkrijgen in de ligging van deze leidingen en de bijbehorende zonering. Wanneer de leidingen blijven liggen moeten ze zo goed mogelijk worden ingepast in het stedenbouwkundig ontwerp.

In onderstaande afbeelding is de gastransportleiding globaal aangeduid. Van belang is om te weten welke afstand moet worden aangehouden tot deze leiding en of de leiding wellicht verplaatsbaar is.



ligging gastransportleiding

3.4.1 randvoorwaarden ontwikkeling Het Opbroek

Op basis van het thema Kabels en leidingen geldt de volgende randvoorwaarde met betrekking tot toekomstige stedelijke ontwikkeling van de locatie Het Opbroek:

- Rekening houden met de aanwezige gastransportleidingen, met bijbehorende veiligheidszones.

3.5 GELUID

Van belang is de verwachte geluidszonering van de wegen langs het plangebied. Met name de N347 en in mindere mate de Enterstraat zijn drukke wegen met geluidszoneringen die deels over het plangebied vallen. Maatregelen om het geluidsniveau te beperken zijn hierbij waarschijnlijk noodzakelijk. Akoestisch onderzoek is daarom evident bij het ontwikkelen van de plannen voor Het Opbroek.

Het gemeentelijk geluidbeleid is erop gericht meer beleidsvrijheid te scheppen. Dit betekent dat de gemeente, nadat de geluidcontouren in kaart zijn gebracht, een afweging zal maken tussen doelmatig ruimtegebruik en milieukwaliteit. Hierbij wil zij als stelregel hanteren dat de verlening van een hogere grenswaarde gepaard moet gaan met een stukje extra kwaliteit op een andere vlak, bijvoorbeeld uitzicht.

3.5.1 *randvoorwaarden ontwikkeling Het Opbroek*

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

- Binnen de kaders van de Wet geluidhinder passende oplossingen verzorgen die een aanvaardbaar geluidsniveau in de woonwijk Het Opbroek zekerstellen.

3.6 EXTERNE VEILIGHEID

De huidige maatschappij brengt veiligheidsrisico's met zich mee. Het is van belang grenzen aan deze risico's te stellen. De gemeente Rijssen-Holten staat in dit kader voor een belangrijke opgave, namelijk het bieden van een veilige leefomgeving aan haar burgers. De gemeente draagt een belangrijke verantwoordelijkheid met betrekking tot externe veiligheid en heeft hiertoe veiligheidsbeleid geformuleerd.

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's op de omgeving, die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom zowel risicovolle inrichtingen als transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Circulaire risiconormering transport gevaarlijke stoffen. Invulling geven aan wettelijke verplichtingen vormt een belangrijk onderdeel van het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid.

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om duidelijk te maken welke externe veiligheidsrisico's er in de gemeente Rijssen-Holten zijn en hoe met deze risico's dient te worden omgegaan. De gemeente streeft naar een beheersbare veiligheidssituatie, waarbij:

- 1 de risico's binnen de gemeente goed in beeld zijn gebracht en iedereen zich er van bewust is dat er risico's zijn;
- 2 er een zorgvuldige afweging plaatsvindt tussen nut en de noodzaak van nieuwe ontwikkelingen en hun gevolgen voor externe veiligheid;
- 3 door middel van beleidsuitvoering en handhaving ervoor gezorgd wordt dat de reeds bestaande risico's beheersbaar blijven;
- 4 bij bestuur, ambtenaar en burger bekend is wat gedaan moet worden als zich, ondanks de voorzorgsmaatregelen, toch een ernstige ramp voordoet.

3.6.1 ambitieniveau gemeente Rijssen-Holten

De gemeente Rijssen-Holten streeft naar een verantwoord evenwicht tussen risico's en de behoefte aan de activiteiten die de risico's veroorzaken. Daartoe conformeert de gemeente Rijssen-Holten zich aan haar wettelijke verplichtingen. Dit betekent dat invulling wordt gegeven aan de wettelijke verplichting om het groepsrisico¹ en plaatsgebonden risico² te overwegen. Het plaatsgebonden risico dient daarbij minimaal te voldoen aan de wettelijke grenswaarde.

Voor wat betreft groepsrisico, effectbenadering en risicovol transport hanteert de gemeente Rijssen-Holten de volgende uitgangspunten:

- In verblijfsgebieden worden geen risicobronnen geïntroduceerd.
- In de directe omgeving van bestaande en geprojecteerde risicobronnen worden geen (beperkt) kwetsbare objecten en verblijfsgebieden geïntroduceerd.
- Risicobronnen worden niet geïntroduceerd indien zich in de omgeving bestaande en geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten en verblijfsgebieden bevinden, tenzij uit beoordeling blijkt dat de aard en omvang van het risico beheersbaar is.
- Bij het beoordelen van risicosituaties worden aanvullend op de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit betrokken.
- In nieuwe situaties kunnen de uitgangspunten direct worden toegepast. Bij bestaande- en overgangssituaties is het niet altijd mogelijk om de uitgangspunten direct toe te passen en kan sprake zijn van een overgangperiode.

Tot slot acht de gemeente Rijssen-Holten het van belang tijdig hulpdiensten, waaronder de brandweer, bij de planvorming te betrekken. Voorgaande moet leiden tot het garanderen van de bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten en de aanwezigheid van voldoende bluswatervoorzieningen.

¹ Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen, die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers.

² Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar (de grenswaarde).

3.6.2 randvoorwaarden ontwikkeling Het Opbroek

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

- De plannen voor Het Opbroek voldoen aan de wettelijke normen die omtrent het groepsrisico en plaatsgebonden risico zijn vastgelegd.
- Het Opbroek betreft een nieuw verblijfsgebied, waardoor er geen nieuwe risicobronnen mogen worden gerealiseerd.
- Mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit vormen een essentieel belang bij de planvorming.
- Hulpdiensten, waaronder de brandweer, worden tijdig bij de planvorming betrokken.

3.7 ARCHEOLOGIE

In opdracht van de gemeente Rijssen-Holten is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de locatie Het Opbroek te Rijssen. In de toekomst zal hier woningbouw worden gerealiseerd. Tijdens de realisering hiervan zullen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd die eventueel aanwezige archeologische resten kunnen verstoren of vernietigen. Het doel van het bureauonderzoek was het in kaart brengen van bekende en potentiële archeologische waarden.

Op basis van het bureauonderzoek kunnen in delen van het plangebied archeologische waarden worden verwacht. Het gaat om die gedeeltes waar zich dekzandruggen of –koppen bevinden en/of waar een podzolbodem aanwezig is. In de dekzandafzettingen, die direct onder het oppervlak voorkomen, kunnen resten worden verwacht uit de periode vanaf de Steentijd tot en met de Nieuwe Tijd.

De archeologische belangen dienen op een zorgvuldige manier te worden afgewogen en gewaarborgd in het stedenbouwkundig plan. Aangezien het ontwerp voor de toekomstige plannen nog niet gereed is, kan met de resultaten van het archeologisch onderzoek rekening worden gehouden. Dit houdt in dat de gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en met een intacte bodem in het toekomstige plan ontzien dienen te worden van graafwerkzaamheden. Dit kan zowel kostenbesparend werken alsmede conserverend voor de archeologische resten.

Indien het niet mogelijk is om de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde te ontzien, dan dient gedurende de planprocedure (in ieder geval voorafgaand aan voorgenomen graafwerkzaamheden) een archeologisch Inventariserend Veldonderzoek (IVO) door middel van boringen te worden uitgevoerd in de gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Doel van een dergelijk onderzoek is het toetsen van de archeologische verwachting die is uitgesproken in het onderhavige Bureauonderzoek. Het IVO bestaat uit het uitvoeren van zes handmatige boringen per hectare. Hierbij wordt de bodemkundige situatie en de aanwezigheid en mate van bodemverstoring vastgelegd. Hierbij kan worden gedacht aan het onderzoeken van de aan- of afwezigheid van een podzolprofiel en de mate van verspoeling van de top van het dekzand en aanwijzingen voor de aanwezigheid van (intacte resten van) archeologische nederzettingen. Bij het onderzoek moet in ogenschouw worden genomen dat de grenzen van de gebieden met een middelhoge verwachting arbitrair zijn, aangezien deze door interpolatie van gegevens

zijn verkregen. Tijdens het IVO moeten daarom tevens de grenzen van de gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde vastgesteld worden.

3.7.1 randvoorwaarden ontwikkeling Het Opbroek

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

- Gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde worden zoveel mogelijk ontzien van graafwerkzaamheden. Indien dit niet mogelijk is, is het noodzakelijk gedurende de planprocedure (in ieder geval voorafgaand aan graafwerkzaamheden) een IVO uit te voeren.

3.8 FLORA EN FAUNA

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

3.8.1 gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn. Het plangebied bevindt zich wel op een afstand van circa 1.800 m van het natuurreservaat De Borkeld, dat als habitatrichtlijngebied is aangewezen. De bescherming van deze gebieden is in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet. Bij plannen dient rekening gehouden te worden met directe effecten op dit gebied en de mogelijke externe werking vanuit deze gebieden.

Het Reggedal en de Stuwwal Rijssen zijn door de provincie aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied wordt hierdoor aan de noord- en zuidzijde omgeven door de EHS. De Stuwwal Rijssen loopt voor een klein deel in het plangebied over, waardoor de meest zuidelijke punt van het plangebied eveneens deel uitmaakt van de EHS.

In de EHS staat het handhaven van de rust en het tegengaan van versoren en versnippering door het weren van grootschalige nieuwe ontwikkelingen centraal.

Met behulp van een quick scan flora en fauna kan de beoogde ingreep worden getoetst op eventuele effecten op beschermde gebieden.

3.8.2 soortenbescherming

Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfsplaatsen worden aangetast of dieren opzettelijk worden verontrust. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij deze verminderde geschiktheid tot gevolg heeft dat vaste rust- en verblijfsplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Met behulp van een quick scan flora en fauna kan een in een inschatting worden gemaakt van de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten, de mogelijke effecten van de ingreep op deze soorten en de procedurele gevolgen hiervan in het kader van de Flora- en faunawet. Uit de quick scan blijkt de eventuele noodzaak voor een aanvullend veldonderzoek voor één of meerdere (ontheffingsplichtige) soorten en eventuele te nemen verzachtende inrichtingsmaatregelen.

3.8.3 randvoorwaarden ontwikkeling Het Opbroek

Op basis van het thema flora en fauna geldt de volgende randvoorwaarde met betrekking tot toekomstige stedelijke ontwikkeling van de locatie Het Opbroek:

- Bij de planvorming rekening houden met de bescherming van soorten en gebieden conform nationale wetgeving.

3.9 VERKEER EN PARKEREN

3.9.1 lange-termijnvisie verkeer en vervoer

De gemeente heeft in 1998 een lange-termijnvisie verkeer en vervoer (Itvv) opgesteld. Deze lange-termijnvisie geeft richting aan de verkeersontwikkelingen op langere termijn. Daaraan zijn gekoppeld een aantal verkeersmaatregelen voor de kortere termijn. Deze maatregelen zijn inmiddels in uitvoering of worden voorbereid.

Uitgangspunt van de visie was het verkeersluwer maken van het centrum ten gunste van de verblijfskwaliteit. Als gevolg hiervan wordt het (auto)verkeer van binnen naar buiten geschoven. Dit heeft met name gevolgen voor de tweede centrumring die zwaarder gaat worden belast. Een tweede insteek voor de visie was de theorie van Duurzaam Veilig.

Ook deze theorie biedt aanknopingspunten voor de verkeersstructuur.

De lange-termijnvisie verkeer en vervoer omvat een hoofdstructuur voor de auto en voor de fiets. De hoofdstructuur voor de fiets wordt gekenmerkt door vier elementen:

- de radialen lopend van buiten naar binnen tot aan de eerste centrumring;
- ongelijkvloerse kruisingen met het spoor ter hoogte van de Haarstraat en de Morsweg (beide inmiddels gerealiseerd);
- een ring tussen de eerste en tweede centrumring in als hoofdroute voor de fiets;
- de ring aan de zuidzijde van Rijssen met name voor fietsverkeer tussen de diverse wijken.

De hoofdstructuur voor het autoverkeer bestaat uit de volgende onderdelen:

- een verkeersluwe eerste centrumring;
- een tweede centrumring met ontsluitende functie;
- radialen met een functie gericht op het goed bereikbaar maken/houden van het centrum;
- een mogelijk derde ring ten behoeve van het doorgaande verkeer.

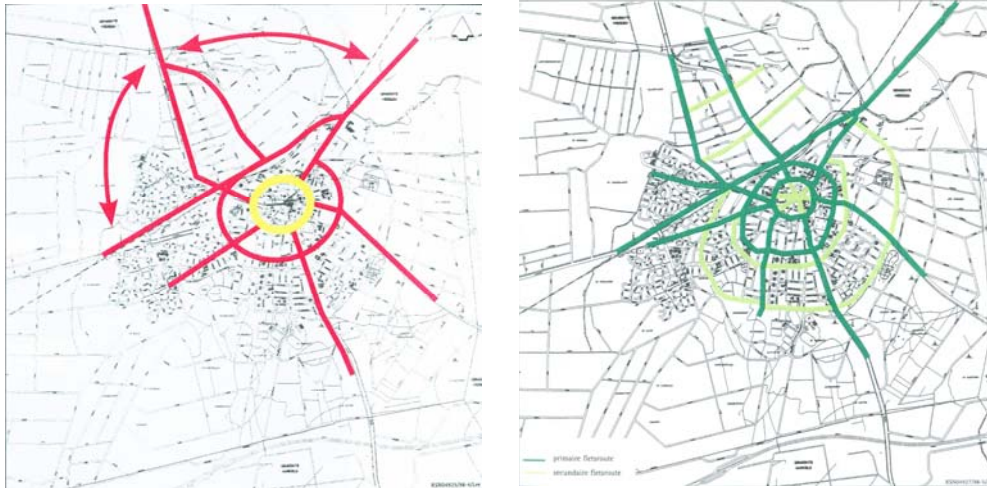
3.9.2 parkeren

Bij het bepalen van parkeernormen hanteert de gemeente de richtlijnen van het CROW als vertrekpunt. Uitgangspunt voor Het Opbroek is dat er voldoende parkeerruimte moet zijn, maar dit mag niet leiden tot onnodig autogebruik. Een juiste hoeveelheid op de juiste plaats in een opgave voor het ontwerp.

3.9.3 uitgangspunten verkeer en parkeren

Op basis van het thema verkeer en parkeren gelden de volgende uitgangspunten met betrekking tot de stedelijke ontwikkeling van de locatie Het Opbroek:

- aansluiten op de hoofdstructuren voor auto- en fietsverkeer;
- de verkeersstructuur en parkeervoorzieningen mogen niet aanzetten tot onnodig autogebruik;
- voor het bepalen van de parkeerbehoefte worden de CROW-richtlijnen als vertrekpunt gehanteerd, hiervan kan met argumenten (bijv. bovenstaande punt) worden afgeweken.



Hoofdstructuren voor auto (links) en fiets (rechts)

4 PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN

4.1 ALGEMEEN

Na het vaststellen van de nota van uitgangspunten bestaat de volgende stap uit het opstellen van enkele structuurmodellen. Om dit te kunnen doen, moet rekening kunnen worden gehouden met enkele programmatische kaders. In het navolgende is een overzicht gegeven van de programmatische uitgangspunten (met bijbehorend ruimtebeslag), zoals deze momenteel bekend zijn. Voor een aantal functies is het niet mogelijk op voorhand te stellen wat de programmatische uitgangspunten zijn, aangezien deze voortvloeien uit de structuurmodellen of uit een nadere analyse van de beschikbare ruimte in het plangebied voor genoemde functies.

4.2 WONINGEN

Het aantal woningen waarin de wijk Het Opbroek zal voorzien, wordt globaal geschat op 2.000 tot 2.200 woningen. Een meer specifiek woningbouwprogramma vloeit voort uit de verschillende, nog op te stellen structuurmodellen. Immers wordt het aantal te realiseren woningen bepaald door verschillende factoren, waaronder de hoeveelheid groen, wegen en water, maar ook de te kiezen woningtypologie en ambitie (zie hoofdstuk 6). Kortom, het exacte aantal woningen is een gevolg van keuzes ten aanzien van duurzaamheid, openbare ruimte, de hoeveelheid voorzieningen, woningcategorieën, planeconomie en geen doel op zich. Bij de vormgeving van de structuurmodellen wordt inzicht geboden in de hoeveelheid woningen en woningbouwtypologie die elk structuurmodel voortbrengt.

4.3 VOORZIENINGEN

Voor wat betreft een deel van het voorzieningenaanbod in de nieuwe wijk is een (beperkt) behoefteonderzoek gedaan, gebaseerd op circa 2.000 – 2.200 woningen. In het onderstaande is een indicatie gegeven van het ruimtebeslag van de verschillende noodzakelijke voorzieningen in de wijk. Voor wat betreft commerciële voorzieningen, naast winkelveorzieningen, wordt in een later stadium de behoefte bepaald op basis van vraag en aanbod.

4.3.1 sport- en recreatieve voorzieningen

Bruto sportterrein	m ²
Voetbal	40.000
Tennis	9.000
Ijsbaan/skeeler	23.500
<i>Totaal</i>	<i>72.500</i>

4.3.2 onderwijsvoorzieningen

Netto onderwijsterrein	m ²
PCPO	5.000
Ref. basisonderwijs	4.000
Openbaar basisonderwijs	2.000
Dubbel. gymnastieklokaal	2.000
Peuterspeelzaal/VVE/kinderopvang/BSO	2.000
<i>Totaal</i>	<i>15.000</i>

4.3.3 welzijns- en maatschappelijke voorzieningen

Netto maatschappelijk terrein	m ²
Centrale voorziening (wijkinlooppunt met multifunctioneel karakter, welzijn, dienstverlening en zorg)	3.000
Kerken	10.000
<i>Totaal</i>	<i>13.000</i>

4.3.4 winkelvoorzieningen

Netto detailhandelterrein	m ²
<i>Nader te bepalen</i>	<i>Nader te bepalen</i>
<i>Totaal</i>	<i>p.m.</i>

4.4 OVERIG

Naast woningen en voorzieningen worden ook aan de woonfunctie gerelateerde voorzieningen als infrastructuur, parkeervoorzieningen, water, groenvoorzieningen en energievoorzieningen gerealiseerd. Aan elk van deze ondersteunende voorzieningen worden eisen gesteld, vanuit wet- en regelgeving (zie hoofdstuk 2) of vanuit praktisch oogpunt. Het gaat te ver hier in te gaan op deze eisen en wensen.

4.5 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Ten behoeve van het garanderen van de financiële haalbaarheid van de stedelijke ontwikkeling van de locatie Het Opbroek, gelden de volgende bandbreedtes als uitgangspunt voor het ontwerp:

- 55 – 58% uitgeefbaar terrein;
- een woningdichtheid van 18 tot 20 woningen per hectare.

4.6 UITGANGSPUNTEN ONTWIKKELING HET OPBROEK

Vooralsnog gelden de volgende programmatische uitgangspunten met betrekking tot toekomstige stedelijke ontwikkeling van de locatie Het Opbroek:

- Het Opbroek zal voorzien in circa 2.000 – 2.200 woningen.
- Voor sport- en recreatieve voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, welzijns- en maatschappelijke voorzieningen en winkelvoorzieningen dienen respectievelijk oppervlakten van 72.500 m², 15.000 m², 3.000 m² en p.m. m² te worden gereserveerd.
- Het benodigde oppervlak aan overige commerciële voorzieningen wordt bepaald aan de hand van een aanvullend behoefteonderzoek.
- Ten behoeve van de financiële haalbaarheid is het noodzakelijk 55 – 58% uitgeefbaar terrein, met een woningdichtheid van 18 tot 20 woningen per hectare, te realiseren.

5 MAATSCHAPPELIJKE UITGANGSPUNTEN

5.1 OPZET

Communicatie en het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak is van essentieel belang in het planproces voor Het Opbroek. Om die reden is, als eerste stap in het planproces, op 13 december 2007 een startbijeenkomst gehouden voor alle betrokkenen bij Het Opbroek. Diverse partijen, waaronder belangenorganisaties, inwoners en omwonenden van het plangebied, marktpartijen met grondeigendom in het plangebied en een afvaardiging van inwoners van Rijssen, zijn hiertoe uitgenodigd en bij de startbijeenkomst aanwezig geweest. De startbijeenkomst had tot doel om vanuit een blanco situatie, waarbij nog geen plannen voorhanden zijn, van betrokkenen te horen welke wensen zij hebben ten aanzien van de inrichting van Het Opbroek.

De genodigden werden hierbij onderverdeeld in acht groepen van omwonenden, een groep belangenverenigingen, een groep gemeentebestuur, een groep bevolking Rijssen en een groep ontwikkelaars. Tijdens de avond zijn aan deze groepen 15 gesloten stellingen en één open stelling voorgelegd. Bij de stellingen moest per groep een keuze worden gemaakt tussen twee uiteenlopende stellingen.

De uitkomst van de discussie over de stellingen heeft de basis gevormd voor de maatschappelijke uitgangspunten, die in deze paragraaf centraal staan. In het navolgende is per stelling geformuleerd welke keuze de meerderheid van de aanwezigen heeft gemaakt.

5.2 STELLINGEN

stelling 1 ***groen - parkeren***

Een groene woonomgeving met als gevolg daarvan enige afstand tussen de woning en de parkeerplaats.

stelling 2 ***groengebieden***

Veel kleine stukjes groen dicht bij de woning waar de kinderen veilig kunnen spelen in plaats van grote groengebieden.

stelling 3 ***voorzieningen***

Concentratie van voorzieningen op één plek in de wijk in plaats van verspreid liggende voorzieningen.

stelling 4 ***sportvelden***

Een sportvoorziening aan de rand van de wijk. Hierbij moeten de mogelijkheden voor clustering van sportvoorzieningen en scholen worden nagegaan.

stelling 5 ***woningtype***

Een grote variatie aan woningtypen in de hele wijk (op elke plek). Hierbij is beeldkwaliteit een belangrijk item.

stelling 6 **bouwwijze**

Voornamelijk bouwen op de gebruikelijke, traditionele wijze. Een deel van de wijk reserveren voor experimentele woningbouw. Men beoogt een mix van traditioneel en modern.

stelling 7 **bouwhoogte**

Overwegend bouwen in 2 lagen met kap. Plaats hoogbouw in het centrale deel van het plangebied en houdt rond de hoogbouw ruimte vrij voor groenvoorzieningen.

stelling 8 **energiebronnen**

Gebruik van vertrouwde energiebronnen. Geen plaatsing van windmolens, maar wel zonnecollectoren.

stelling 9 **bestaande waarden**

Respectvol omgaan met bestaande waarden, zoals bomen, omliggend, historisch groen en cultuurhistorie. Hierbij bestaat geen bezwaar dat kavels verkocht worden met beperkingen in verband met bestaande waarden.

stelling 10 **zongerichte verkaveling**

Een gevarieerde verkaveling gaat voor een energiezuinige opzet.

stelling 11 **verkeer**

een autoluwe woonwijk waar langzaam verkeer de voorkeur heeft boven de auto in plaats van snelle autoverbindingen.

stelling 12 **geluid**

Behoud van vrij uitzicht over de provinciale weg richting Enter in plaats van een bijvoorbeeld een geluidscherm.

stelling 13 **water**

Situering van het water rondom de wijk in plaats van in de wijk.

stelling 14 **beeldkwaliteit**

Ruimtelijke kwaliteit is een gezamenlijk belang waarbij bepaalde eisen aan de beeldkwaliteit mogen worden gesteld.

stelling 15 **kosten**

De wijk moet minimaal kostenneutraal kunnen worden gerealiseerd waar het woningbouwprogramma op moet worden afgestemd. In zijn algemeenheid vindt men het bieden van goede doorstromingsmogelijkheden van belang.

stelling 16 **thema**

Een overkoepelend thema heeft weinig zin omdat de wijk gedurende 25 jaar wordt gerealiseerd en daarna ook nog lang mee moet





6 AMBITIES VOOR HET OPBROEK

6.1 EEN UITDAGING

De in de vorige hoofdstukken beschreven randvoorwaarden en uitgangspunten vormen als het ware de ondergrens van de ontwerpogave. Het plan moet aan deze eisen voldoen, om te passen binnen de toetsingskaders van andere overheden en een bruikbaar woongebied op te leveren. Daarnaast moet, ten behoeve van het creëren van maatschappelijk draagvlak, zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de maatschappelijke uitgangspunten.

De ontwerpogave gaat echter verder.

Het Opbroek is waarschijnlijk de laatste grote uitbreiding van Rijssen, moet toekomstige ontwikkelingen kunnen accommoderen en ook voor generaties na ons een aantrekkelijk woongebied opleveren. Dat vraagt erom verder te kijken dan de uitgangspunten van dit moment. Een ontwikkelperiode van 20-25 jaar betekent dat ook de wereld om ons heen mee verandert, bijvoorbeeld in sociaal-maatschappelijk opzicht, en dat lange termijn doelstellingen (zoals CO₂-reductie), en zich mondiaal aandienende vraagstukken (zoals het energievraagstuk), relevant zijn voor het plan.

De gemeente Rijssen-Holten heeft daarom voor Het Opbroek een aantal ambities geformuleerd, die zij bij de ontwikkeling van Het Opbroek zal nastreven. De klankbordgroep heeft op 30 januari 2008 aangegeven de ambities te dragen. De ambities zijn in belangrijke mate richtinggevend voor de structuurmodellen die zullen worden ontwikkeld.

6.2 AMBITIE 1: NIEUW NABUURSHIP

In de traditionele betekenis kent nabuurschap twee kanten: de vraag om hulp en het aanbod van hulp. De essentie hiervan is dat een buurtgemeenschap voor zichzelf zorgt. Nabuurschap is een begrip met een lange traditie in Rijssen. Op sommige plaatsen, met name op het platteland, bestaat het nog steeds. Op andere plaatsen, meest in de stad, begint het te verwateren of is het reeds verwaterd als gevolg van onder andere moderne trends en de komst van nieuwelingen die er niet mee zijn opgegroeid. Zij ervaren het nabuurschap soms als ongewenste bemoeizucht of sociale controle, maar verliezen met het afwijzen ervan ook bronnen van hulp en steun.

De gemeente Rijssen-Holten is van mening dat een nieuwe vorm van nabuurschap het antwoord kan zijn op het uiteenvallen van de samenleving in een strijd om individuele belangen en een nieuwe sociale cohesie kan opleveren waarin tolerantie en wederzijds begrip toenemen. De gemeente baseert dit op de volgende gedachten:

Al geruime tijd hebben we te maken met een individualiseringstendens. Burgers zijn niet zo zeer op zoek naar een groep waar zij bij horen als wel naar hun eigen identiteit en trachten daar uitdrukking aan te geven. Individualisering wordt wel omschreven als het proces waardoor mensen zelfbewuster en meer als individu in plaats van als groep in de samenleving komen te staan (bron: Wikipedia). Deze trend zou zich na het industrialisatietijdperk hebben ingezet. Mogelijk liggen de eerste wortels hiervan al in de Renaissance, maar het voert te ver dit uitvoerig te analyseren.

Het proces van individualisering heeft veel facetten, zoals het zelf verantwoordelijkheid krijgen en nemen, collectieve oplossingen vervangen door individuele keuzevrijheid en

ontplooingsruimte om expressie te geven aan de eigen identiteit. Het proces leidt tot een meer pluriforme samenleving.

Er zitten echter ook andere kanten aan het proces. De samenleving moet namelijk elk individu ontplooingsruimte kunnen bieden, verschillende keuzen mogen niet conflicteren en er moet feitelijk gekozen kunnen worden. Het individu is gericht op zijn eigen ontplooiing en belangen en maakt (impliciet) die van anderen daaraan ondergeschikt. Verregaande individualisering leidt tot een situatie dat ieder maar voor zich moet zorgen; een samenleving waarin nabuurschap ontbreekt.

Terwijl in de Westerse wereld op menselijk niveau sprake is van individualisering, is op economisch vlak juist een sterke globalisering gaande. Om concurrerend te kunnen zijn en blijven vindt een voortdurende schaalvergroting plaats, die inmiddels het mondiale niveau heeft bereikt.

Het gevolg is dat mondiaal opererende ondernemingen grote eenheden vormen, in tegenstelling tot de uiterst kleine eenheid van het individu. Grote ondernemingen zijn niet geneigd zich te richten op een enkel individu, maar willen grote groepen individuen bijeenbrengen in hun klantenkring om hun producten in grote hoeveelheden voordelig te kunnen produceren en verkopen aan deze klanten. Mondiaal is hierdoor sprake van uniformering, hetgeen de keuzevrijheid en ontplooingsruimte van het individu inperkt. Het individu voelt zich in toenemende mate machteloos ten opzichte van de grote economische krachten. De teruggetreden overheid heeft haar invloed goeddeels verloren en verantwoordelijkheden die boven het individu uitstijgen belanden tussen wal en schip. Dit komt doordat de overheid veel van haar oude taken aan de markt heeft overgelaten. En die markt handelt niet vanuit een maatschappelijke verantwoordelijkheid, maar vanuit een hard economisch concurrentiemechanisme.

Het spreekt voor zich dat dit in een samenleving onderhuidse spanningen met zich mee brengt: individualisering en globalisering staan op gespannen voet met elkaar. De teruggetreden overheid heeft in dit krachtenveld slechts bescheiden sturingsmiddelen. Het gevolg is dat het individu is aangewezen op zichzelf, maar alleen machteloos is. Er zijn nieuwe sociale coalities nodig: individuen hebben elkaar weer nodig om “de strijd” om het voortbestaan hanteerbaar te houden. De gemeente Rijssen-Holten wil in Het Opbroek via het thema “Nieuw Nabuurschap” de sociale cohesie in de buurt versterken en daarmee de zelfstandigheid van het ontplooiende individu versterken.

Nabuurschap is een Twents begrip dat lange tijd veel betekenis heeft gehad voor de lokale samenleving. Je had elkaar nodig in het voortbestaan en tegen de krachten om ons heen. Deze sociale attitude is in verval geraakt als gevolg van het individualiseringsproces, maar krijgt nieuwe betekenis in Het Opbroek!

Invulling geven aan nieuw nabuurschap is niet alleen een ruimtelijke, maar zeker ook een sociaal-maatschappelijke opgave. In het planproces dient het begrip dan ook nader te worden uitgewerkt in zijn verschillende facetten.

Bij ruimtelijke aspecten kan bijvoorbeeld gedacht worden aan gemeenschappelijke voorzieningen, geclusterde parkeer- en woonvormen, collectief particulier opdrachtgeverschap.

6.2.1 uitgangspunten ontwikkeling Het Opbroek

Op basis van deze eerste ambitie geldt het volgende uitgangspunt met betrekking tot toekomstige stedelijke ontwikkeling van de locatie Het Opbroek:

- Het nastreven van “Nieuw Nabuurschap”, waarmee de sociale cohesie in de buurt en de zelfstandigheid van de ontplooiende individuen moeten worden versterkt. Voorgaande kan onder andere vorm krijgen in de volgende ruimtelijke aspecten: gemeenschappelijke voorzieningen, geclusterde parkeer- en woonvormen en collectief particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast verdienen sociaal-maatschappelijke aspecten aandacht in het planproces.

6.3 AMBITIE 2: ENERGIEBEWUST WONEN

De gemeente Rijssen-Holten is zich bewust van het klimaatvraagstuk en de noodzaak over te schakelen op duurzame energiebronnen. Zij ziet het als haar verantwoordelijkheid hier bij de ontwikkeling van Het Opbroek nadrukkelijk rekening mee te houden (zie ook paragraaf 2.9). Hiervoor zijn volop kansen en deze zullen door te verwachten technologische ontwikkelingen binnen de realisatietermijn alleen maar toenemen. Het zou een gemiste kans zijn hier niet op in te spelen.

Bij de ontwikkeling van Het Opbroek zal nadrukkelijk een energiebewust woongebied worden nagestreefd. Concreet wordt gedacht aan een woongebied dat geheel of in belangrijke mate in de eigen energiebehoefte voorziet. Hierbij kunnen het zelf opwekken van energie en het zuinig zijn met energie worden gecombineerd. De gemeente acht het toepassen van zonne-energie zeer kansrijk, mogelijk in combinatie met opslag bijvoorbeeld in de bodem. Naar verwachting zal de behoefte aan elektriciteit toenemen, maar ook het rendement van fotovoltaïsche zonnecellen. Rekeninghoudend met de looptijd van het plan kunnen zich daar ook kansen aandienen.

Het is dan ook de ambitie van de gemeente om de kansen die Het Opbroek op energiegebied biedt, zo goed mogelijk te benutten.

6.3.1 *uitgangspunten ontwikkeling Het Opbroek*

Op basis van deze tweede ambitie gelden de volgende uitgangspunten met betrekking tot toekomstige stedelijke ontwikkeling van de locatie Het Opbroek:

- Het nastreven van een energiebewust woongebied, dat (in belangrijke mate) in de eigen energiebehoefte voorziet. Het zelf opwekken van en zuinig omgaan met energie zijn daarbij van belang.
- Het benutten van kansen op energiegebied, die zich in de looptijd van planvorming aandienen.



6.4 AMBITIE 3: WATERWIJS

Het Opbroek is een nat gebied; een gegeven waar niet aan voorbij kan worden gegaan. Bovendien betekenen de klimaatveranderingen dat het vaker en heviger regent. Deze veranderingen leiden tot meer water in het gebied, dat als gevolg van verharding door bebouwing ruimte nodig heeft.

Water is daarnaast een consumptieartikel. Water wordt gedronken en gebruikt bij tal van huishoudelijke activiteiten en wordt hiertoe van elders gehaald.

In Nederland verbruikt het gemiddelde huishouden ruim 135 liter water per persoon per dag. Het overgrote deel, meer dan 50%, wordt gebruikt voor zaken, waarvoor het dure schone water niet noodzakelijk is. Voor dit deel kan gefilterd regenwater worden gebruikt. Het lage kalkgehalte van regenwater is voor deze zaken veelal voordelig.

De gemeente wil van Het Opbroek een waterwijze wijk maken, waarin gebruik gemaakt wordt van het ruime aanbod aan water in het gebied zelf om de vraag naar water van elders te beperken.

Uiteraard speelt naast deze ambitie het ruimtelijk waterbeleid uit de Nota Ruimte, dat is gebaseerd op het principe 'meebewegen met en anticiperen op water', een relevante rol. Voor de uitwerking van dat beleid in de stedelijke omgeving geldt het uitgangspunt dat ter voorkoming van problemen met de kwantiteit van (grond)water, de ruimte wordt bestemd, ingericht en gebruikt volgens de 'drietrapsstrategie waterkwantiteit': vasthouden-bergen-afvoeren. Als er nadelige invloeden ontstaan op het watersysteem door een ruimtelijke ingreep, bijvoorbeeld een nieuwe woonwijk, dan moet de initiatiefnemer zorgen voor een 'waterneutrale' of 'waterpositieve' compensatie. Dat is een oplossing waardoor er in ieder geval geen vermindering van de kwantiteit van het water optreedt. De Nota Ruimte geeft ook mogelijkheden aan om ruimte voor water te vinden door waterbeheer te combineren met andere functies. Zo biedt water goede mogelijkheden om de historische identiteit van steden te versterken, bijvoorbeeld in het herstel van havens en grachten. Functiecombinatie in de stad is ook mogelijk met bestemmingen voor recreatie (bijvoorbeeld in de vorm van een park of vijver) en wonen aan of zelfs op het water. Het is de ambitie van de gemeente om op een duurzame manier met water in Het Opbroek om te gaan, zowel als het gaat om het water in het gebied als om het water dat door bewoning in het gebied gebruikt gaat worden.

6.4.1 uitgangspunten ontwikkeling Het Opbroek

Op basis van deze derde ambitie geldt het volgende uitgangspunt met betrekking tot toekomstige stedelijke ontwikkeling van de locatie Het Opbroek:

- Het nastreven van het ontwikkelen van een waterwijze wijk, die niet leidt tot een vermindering van de waterkwantiteit binnen het plangebied en waarin optimaal gebruik wordt gemaakt van het water, dat binnen het plangebied aanwezig is.



6.5 AMBITIE 4: VRIENDELIJK VOOR DE FIETSER

Op de schaal van Rijssen is de fiets een perfect vervoermiddel. Het is zeer milieuvriendelijk, goed voor de gezondheid en vraagt veel minder ruimte dan de auto. Bovendien zijn de kosten voor fietsinfrastructuur veel lager dan die voor de auto.

De gemeente vindt dan ook dat de inrichting van Het Opbroek het gebruik van de fiets moet stimuleren. Dit sluit aan bij een aandachtspunt, die tijdens de Startbijeenkomst naar voren is gekomen.

Een fietsvriendelijke wijk heeft belangrijke ruimtelijke consequenties. Omdat de vervoersmiddelenkeuze (modal split) al snel in het voordeel van de auto uitvalt, zal de positie van de fiets moeten worden versterkt. Dat vraagt niet alleen om maatregelen die het gebruik van de fiets bevorderen, maar ook maatregelen die het gebruik van de auto (over kortere afstanden) ontmoedigen. Veilige en directe fietspaden naar hoofdbestemmingen bevorderen het gebruik van de fiets.

Het is de ambitie van de gemeente een dussdanige verkeersstructuur voor Het Opbroek te ontwikkelen dat de fiets een gunstig alternatief is voor de auto.

6.5.1 *uitgangspunten ontwikkeling Het Opbroek*

Op basis van deze vierde ambitie geldt het volgende uitgangspunt met betrekking tot toekomstige stedelijke ontwikkeling van de locatie Het Opbroek:

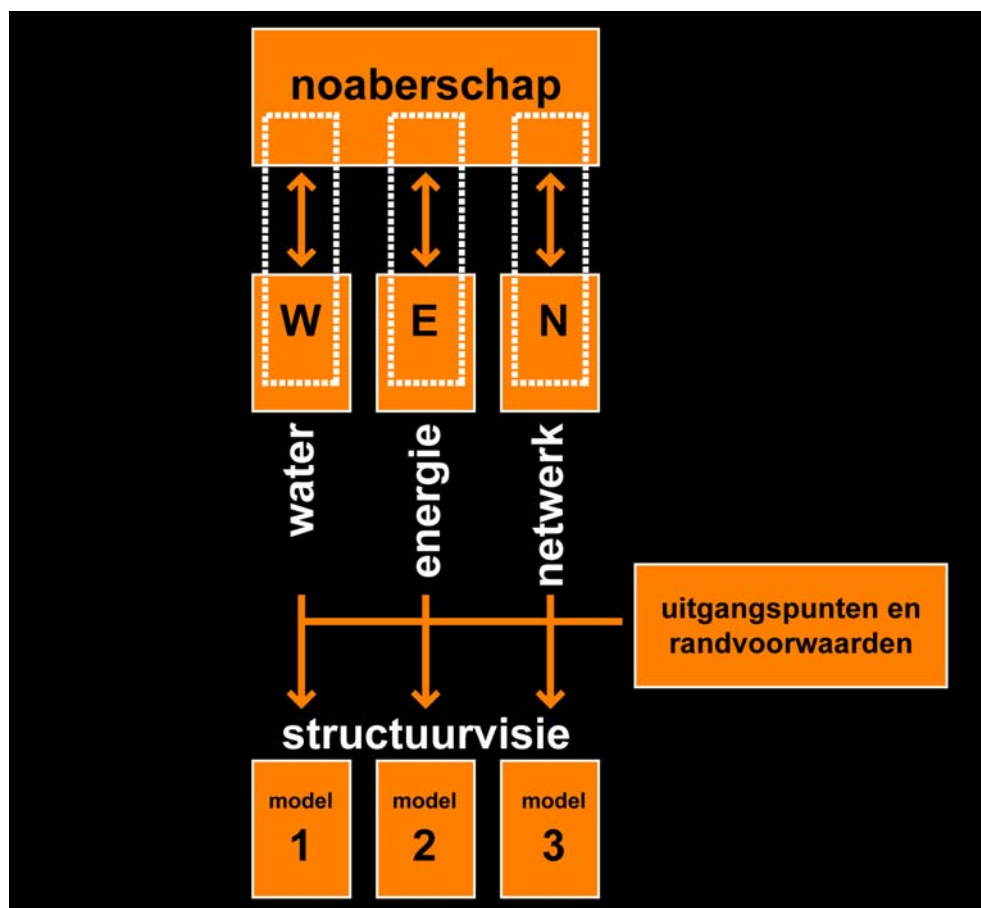
- Het nastreven van het ontwikkelen van een fietsvriendelijke wijk, door onder andere de ontwikkeling van veilige en directe fietspaden naar hoofdbestemmingen.

6.6 UITWERKING

In paragraaf 6.1 is al even aangestipt dat de ambities in belangrijke mate richting geven aan de op te stellen structuurmodellen. Daarbij wordt de insteek gekozen dat de eerste ambitie, “Nieuw Nabuurschap” een thema is dat in elk van de structuurmodellen terugkomt, terwijl de drie andere ambities afzonderlijk een Leitmotiv zijn voor een van de structuurmodellen. Zo ontstaan de volgende combinaties:

- nabuurschap + energiebewust
- nabuurschap + waterwijs
- nabuurschap + fietsvriendelijk

Het volgende schema geeft de samenhang weer en de invloed van de overige uitgangspunten en randvoorwaarden in het proces.



OPZET

Communicatie en het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak is van essentieel belang in het planproces voor Het Opbroek. Om die reden is, als eerste stap in het planproces, een op 13 december 2007 startbijeenkomst gehouden voor alle betrokkenen bij Het Opbroek. Diverse partijen, waaronder belangenorganisaties, inwoners en omwonenden van het plangebied, marktpartijen met grondeigendom in het plangebied en een afvaardiging van inwoners van Rijssen, zijn hiertoe uitgenodigd en bij de startbijeenkomst aanwezig geweest. De startbijeenkomst had tot doel om vanuit een blanco situatie, waarbij nog geen plannen voorhanden zijn, van betrokkenen te horen welke wensen zij hebben ten aanzien van de inrichting van Het Opbroek.

De genodigden werden hierbij onderverdeeld in acht groepen van omwonenden, een groep belangenverenigingen, een groep gemeentebestuur, een groep bevolking Rijssen en een groep ontwikkelaars. Tijdens de avond zijn aan deze groepen 15 gesloten stellingen en één open stelling voorgelegd. Bij de stellingen moest per groep een keuze worden gemaakt tussen twee uiteenlopende stellingen.

De uitkomst van de discussie over de stellingen heeft de basis gevormd voor de maatschappelijke aandachtspunten, die in deze paragraaf centraal staan. In het navolgende is per stelling geformuleerd welke keuze de meerderheid van de aanwezigen heeft gemaakt, waarbij, indien nodig, een nuancering is aangebracht.

In dit hoofdstuk wordt nadrukkelijk gesproken over aandachtspunten, in tegenstelling tot de rest van deze nota. Het is namelijk niet gezegd dat alle door betrokkenen geformuleerde aandachtspunten ook nadrukkelijke randvoorwaarden of uitgangspunten moeten zijn bij de vormgeving van een ruimtelijk kader als het structuurplan. Wel moeten de maatschappelijke aandachtspunten gedurende het gehele planproces worden beschouwd en kan de gemeenteraad aanvullend de keuze maken om bepaalde maatschappelijke aandachtspunten tot uitgangspunt en/of randvoorwaarde te benoemen (en vast te stellen).

STELLINGEN

stelling 1 *groen - parkeren*

- A. Een groene woonomgeving heeft onze voorkeur boven een straat vol geparkeerde auto's. Enige afstand tussen de woning en de parkeerplaats vinden we geen probleem.
- B. We willen de auto graag voor de deur, ook als dat betekent dat de straat vol auto's staat en er geen ruimte is voor groen.

resultaat - A

Een kleine meerderheid van de groepen heeft de voorkeur voor een groene woonomgeving boven een straat vol geparkeerde auto's. Enige afstand tussen de woning en de parkeerplaats vinden de groepen daarbij geen probleem. Het was opvallend dat binnen de groepen zelf redelijk uitgesproken voor een stelling werd gekozen. De bewonersgroepen waren verdeeld over de stelling.

Tijdens de discussie is aangegeven dat er moet worden gestreefd naar zoveel mogelijk ondergronds parkeren en dat veiligheid van het grootste belang is.

stelling 2 concentreren-spreiden (groengebieden)

- A. De voorkeur gaat uit naar één of enkele grote aaneengesloten groengebieden waar veel mogelijkheden zijn om te recreëren voor alle leeftijden.
- B. De voorkeur gaat uit naar veel kleine plukjes groen dicht bij de woning waar de kinderen veilig kunnen spelen.

resultaat - B

Met een dubbele hoeveelheid stemmen is aangegeven dat de voorkeur uit gaat naar veel kleine plukjes groen dicht bij de woning waar de kinderen veilig kunnen spelen. Vijf van de acht bewonersgroepen hebben de gekozen stelling onderschreven. Slechts drie keer koos een groep unaniem voor één stelling. De ontwikkelaars en een bewonersgroep kozen unaniem voor stelling B terwijl één bewonersgroep unaniem voor stelling A koos. Tijdens de discussie is ter toelichting op de keuze voor stelling B aangegeven dat al een groen gebied rond het plangebied ligt en groengebieden daarom moeten worden verspreid.

stelling 3 concentreren-spreiden (voorzieningen)

- A. De voorzieningen (bijvoorbeeld winkels, scholen, kerken en sportvoorzieningen) moeten worden verspreid in de wijk, zodat gemakken en ongemakken eerlijk verdeeld worden.
- B. Voorzieningen moeten op één plek worden geconcentreerd, dat is veel efficiënter.

resultaat - B

Met een dubbele hoeveelheid stemmen is aangegeven dat de voorkeur uit gaat naar het concentreren van voorzieningen op één plek, omdat dit veel efficiënter is. Het was opvallend dat 5 van de 8 bewonersgroepen unaniem voor één stelling hebben gekozen, maar dat dit voor zowel stelling A als B was.

Tijdens de discussie is aangegeven dat de voorzieningengebouwen multifunctioneel moeten zijn. Voorstanders voor spreiding van de voorzieningen voerden hiervoor aan dat dit nodig is in verband met hangjongeren.

Een enkeling wilde liever helemaal geen voorzieningen.

stelling 4 concentreren-spreiden (sportvelden)

- A. Situeer de sportvelden midden in de wijk, dan kan iedereen er makkelijk bij.
- B. Sportvelden zijn groen en horen aan de rand van de wijk.

resultaat - B

Alle groepen hebben aangegeven dat de sportvelden groene gebieden zijn die aan de rand van de wijk horen te liggen. De stemming binnen de groepen zelf was ook uitgesproken voor stelling B. Bij vergelijking van de resultaten van stelling 3 en 4, valt op dat de ontwikkelaars, net als enkele bewonersgroepen, kiezen voor spreiding van voorzieningen, maar voor clustering van sportvoorzieningen.

Tijdens de discussie is aangegeven dat de sportvoorzieningen moeten worden geclusterd aan de rand van de wijk. Er werd de suggestie gedaan om de sportvoorzieningen bij scholen te situeren vanwege dubbelgebruik.

stelling 5 woonmilieus (bouwwijze)

- A. In Het Opbroek moet ruimte zijn voor experimentele woningbouw.
- B. In Het Opbroek moet uitsluitend op de gebruikelijke, traditionele wijze gebouwd worden.

resultaat - B

Een ruime meerderheid van de groepen is van mening dat in Het Opbroek uitsluitend op de gebruikelijke, traditionele wijze gebouwd moet worden.

Tijdens de discussie is aangegeven dat de woningbouw verkoopbaar moet zijn en dat slechts een klein deel van de wijk voor experimentele woningbouw geschikt kan zijn. Het moet een mix van traditioneel en modern worden.

stelling 6 woonmilieus (woningtype)

- A. In de hele wijk moet (op elke plek) een grote variatie aan woningtypen aanwezig zijn.
- B. Het verdient de voorkeur deelgebiedjes met zo veel mogelijk eenzelfde woningtypes in te delen.

resultaat - A

Bijna unaniem vinden alle groepen dat in de hele wijk (op elke plek) een grote variatie aan woningtypen aanwezig moet zijn. Alleen een bewonersgroep en de groep met belangverenigingen ondersteunden de stelling om in de wijk deelgebiedjes met zo veel mogelijk eenzelfde woningtype te bouwen.

Tijdens de discussie is aangegeven dat beeldkwaliteit bij dit item erg belangrijk is.

stelling 7 woonmilieus (bouwhoogte)

- A. De bebouwing in Het Opbroek moet niet hoger zijn dan 2 lagen met kap.
- B. Op bepaalde plaatsen mag in Het Opbroek best hoger, bijvoorbeeld in 6 lagen worden gebouwd, als daardoor meer groen in de wijk kan worden gerealiseerd.

resultaat - A

Met een dubbele hoeveelheid stemmen is aangegeven dat de bebouwing in Het Opbroek niet hoger moet zijn dan 2 lagen met kap. De stemming binnen de groepen zelf was redelijk uitgesproken voor één van de stellingen.

Tijdens de discussie is wat betreft hoogbouw aangegeven dat er ruimte rond de hoogbouw vrij wordt gehouden en moet blijven en dat hoogbouw in het centrale deel van het plangebied moet plaatsvinden.

stelling 8 **duurzaamheid (energiebronnen)**

- A. Het Opbroek moet een klimaatbewuste wijk worden en zelf voorzien in haar energie-behoefte. Dit kan door plaatsing van zonnecollectoren en zelfs windmolens als dat nodig mocht zijn.
- B. In Het Opbroek moet gewoon gebruik gemaakt worden van de vertrouwde energie-bronnen, elektriciteit en gas, die via het landelijk net worden geleverd.

resultaat - B

Een kleine meerderheid van de groepen geeft aan dat gebruik moet worden gemaakt van de vertrouwde energiebronnen. Het overgrote deel van de bewonersgroepen onder-schrijft de gekozen stelling. De belangenverenigingen, het gemeentebestuur en de ont-wikkelaars hebben gekozen voor een klimaatbewuste wijk.

Tijdens de discussie is aangegeven er geen windmolens, maar wel zonnecollectoren moeten worden geplaatst. Er moet rekening worden gehouden met visuele hinder door energiezuinige maatregelen.

stelling 9 **duurzaamheid (bestaande waarden)**

- A. Er moet met respect omgegaan worden met het bestaande, zoals bestaande bomen, cultuurhistorie en dergelijke. Dat er kavels verkocht worden met beperkingen in ver-band met bestaande zaken vinden we geen bezwaar.
- B. Het Opbroek moet een spraakmakende woonwijk worden. De nieuwe inrichting moet niet gehinderd worden door oude overblijfselen in het gebied.

resultaat - A

Met een dubbele hoeveelheid stemmen is aangegeven dat met respect omgegaan moet worden met bestaande waarden, zoals bestaande bomen, cultuurhistorie en dergelijke. Hierbij bestaat geen bezwaar dat kavels verkocht worden met beperkingen in verband met bestaande waarden. Alleen 3 bewonersgroepen waren van mening dat de nieuwe inrichting niet gehinderd moet worden door oude overblijfselen in het plangebied. Tijdens de discussie is aangegeven dat omliggend historisch groen belangrijk is voor omwonenden.

stelling 10 **duurzaamheid (zonderichte verkaveling)**

- A. Het is belangrijk dat Het Opbroek wordt opgezet als een energiezuinige wijk door voor een zonderichte verkaveling te kiezen.
- B. Voor een aantrekkelijke woonomgeving is een gevarieerde verkaveling noodzakelijk; dit heeft de voorkeur boven een energiezuinige opzet.

resultaat - B

Een overgrote meerderheid van de groepen is van mening dat een gevarieerde verkave-ling noodzakelijk is voor een aantrekkelijke woonomgeving en geeft dit als voorkeur boven een energiezuinige opzet. De belangenverenigingen en 1 bewonersgroep hebben zich als enige uitgesproken voor een zonderichte verkaveling.

Tijdens de discussie is een energiezuinig opzet goed is, maar dat dit niet mag leiden tot eentonige wijk (geen kazernebouw). Energiezuinigheid kan niet alleen door zonderichte verkaveling worden bereikt.

stelling 11 **verkeer**

- A. De nieuwe wijk moet vooral autovriendelijk worden ingericht: snelle verbindingen voor het autoverkeer met het centrum en de landelijke hoofdwegen zijn belangrijker dan goede fietsroutes.
- B. De nieuwe wijk moet vriendelijk zijn voor het langzaam verkeer: Het Opbroek moet daarom een autoluwe woonwijk worden waar langzaam verkeer de voorkeur heeft boven de auto.

resultaat - B

Een overgrote meerderheid van de groepen heeft zich uitgesproken voor een wijk met een vriendelijke inrichting voor het langzaam verkeer. Op basis hiervan moet de wijk autoluw worden en heeft het langzaam verkeer de voorkeur boven de auto. De ontwikkelaars en 1 bewonersgroep hebben zich als enige uitgesproken voor een autovriendelijke wijk. Tijdens de discussie is naar voren gebracht dat ruime profielen en één hoofdweg moet komen. Er is aandacht nodig voor de ontsluiting rond de wijk en een snelle verbinding met de S15 en A1.

stelling 12 **geluid**

- A. Langs de provinciale weg moet een hoog scherm of een hoge wal komen zodat een zo groot mogelijk gedeelte van Het Opbroek kan worden bebouwd.
- B. Het uitzicht over de provinciale weg richting Enter moet vrij blijven, ook als dat betekent dat er minder woningen in het gebied kunnen worden gebouwd.

resultaat - B

Met een dubbele hoeveelheid stemmen is aangegeven dat het uitzicht over de provinciale weg richting Enter vrij moet blijven, ook als dat betekent dat er minder woningen in het gebied gebouwd kunnen worden. Over het algemeen hadden de groepen een duidelijke voorkeur voor een stelling.

Tijdens de discussie is gesuggereerd om de sportvelden langs de weg te plaatsen. Als probleem werd geconstateerd dat door het niet realiseren van een geluidswal minder woningen mogelijk zijn.

stelling 13 **water**

- A. Er moet zo veel mogelijk ruimte voor water in de wijk komen, water dat gebruikt kan worden door de bewoners.
- B. Het water moet rondom de wijk worden gesitueerd, het is alleen maar onhandig (barrière) en onveilig (overstromen, verdrinken).

resultaat - B

Een meerderheid van de groepen is van mening dat het water vrij om de wijk moet worden gesitueerd, maar dat dit wel onhandig kan zijn (barrière) en onveilig (overstromen, verdrinken). Het gemeentebestuur, de belangenverenigingen en één bewonersgroep waren van mening dat zo veel mogelijk ruimte voor water met een gebruiksfunctie in de wijk moet komen.

Tijdens de discussie is gesuggereerd om een oplossing te vinden die logisch is vanuit historisch perspectief (terugbrengen oorspronkelijke beek). Bij stelling A moeten aanvullende maatregelen worden genomen tegen onveiligheid.

stelling 14 **beeldkwaliteit**

- A. Er moet zo veel mogelijk vrijheid zijn als het gaat om de architectuur.
- B. We vinden ruimtelijke kwaliteit een gezamenlijk belang. Het is goed dat er bepaalde eisen aan de beeldkwaliteit worden gesteld.

resultaat - B

Een uitgesproken meerderheid van de groepen is van mening dat ruimtelijke kwaliteit een gezamenlijk belang is en vinden het goed dat bepaalde eisen aan de beeldkwaliteit worden gesteld.

Opvallend was dat 1 bewonersgroep redelijk unaniem vond dat er zo veel mogelijk vrijheid moet zijn als het gaat om de architectuur.

Tijdens de discussie is gesteld dat de voorbeelden bij de stelling te extreem zijn, maar dat er ruimte moet worden geboden voor vrijheid en dergelijke voorbeelden incidenteel moeten kunnen. Een deel van de wijk moet vrij worden gelaten.

stelling 15 **kosten**

- A. Het realiseren van voldoende sociale huur- en koopwoningen is belangrijk, ook als dit ten koste gaat van de prijzen van de overige woningen;
- B. Het Opbroek moet minimaal kostenneutraal kunnen worden gerealiseerd, het woningbouwprogramma moet hierop worden afgestemd

resultaat - B

Met een duidelijk verschil hebben de groepen aangegeven dat het Opbroek minimaal kostenneutraal moet kunnen worden gerealiseerd en dat het woningbouwprogramma hierop moet worden afgestemd. De belangenverenigingen, de groep Bevolking Rijssen en 1 bewonersgroepen hechten meer waarde aan het realiseren van voldoende sociale huur- en koopwoningen.

Tijdens de discussie is gesteld hebben enkele groepen gesteld dat het geen elitewijk moet worden en dat sociale woningbouw belangrijker is dan financieel resultaat. In zijn algemeenheid is het bieden van voldoende doorstromingsmogelijkheden van belang.

stelling 16 **thema**

- A. Een overkoepelend thema voor de wijk is wenselijk om de samenhang te vergroten. Zo ja, welk thema?
- B. Een overkoepelend thema heeft geen zin omdat de wijk over een te lange periode wordt gerealiseerd en er dus teveel verandert.

resultaat - B

Een meerderheid van de groepen is van mening dat een overkoepelend thema geen zin heeft, omdat de wijk over een te lange periode wordt gerealiseerd en er dus teveel verandert. Drie bewonersgroepen zagen een thema echter als wenselijk om de samenhang te vergroten.

Tijdens de discussie is een aantal uitspraken gedaan over deze stelling en het thema:

- Opbroek is 'thema op zich'.
- Het vastpinnen op één thema heeft geen zin, aangezien de wijk over 25 jaar wordt gebouwd en daarna nog lang mee moet.
- Wijk moet tijdloos zijn.

- Duurzaamheid.
- Aandacht voor bestaande bebouwing in het plangebied.
- Groen en water zijn belangrijke thema's.