



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

GEMEENTE RIJSSEN-HOLTEN

VERKENNING INBREIDINGSLOCATIES

DATUM: 1 APRIL 2018



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

correspondentie SAB

Postbus 479
6800 AL Arnhem
T (026) 357 69 11
E info@sab.nl
I www.sab.nl

bezoekadres Arnhem

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

bezoekadres Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam

datum: 1 april 2018
projectnummer: 170185

INHOUD

DEEL A

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Leeswijzer	6
2.	Uitgangspunten	7
2.1	Werking verkenning	7
2.2	Beoordelingssystematiek	9
2.3	Beleidskader	18
3.	Omgang inbreidingslocaties	24
4.	Literatuurlijst	25

DEEL B

5.	Inbreidingslocaties in uitvoering	27
5.1	Rijssen	27
5.2	Holten	27
6.	Inbreidingslocaties in voorbereiding	28
6.1	Rijssen	28
6.2	Holten	29
7.	Zoeklocaties voor inbreiding	30
7.1	Rijssen	30
7.2	Holten	31

BIJLAGEN

1.	Toelichting zoeklocaties voor inbreiding
2.	Overzicht ontwikkelingslocaties Rijssen
3.	Overzicht groenstructuur Rijssen
4.	Overzicht ontwikkelingslocaties Holten
5.	Overzicht groenstructuur Holten

DEEL A

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Voor u ligt de 'Verkenning Inbreidingslocaties Rijssen-Holten'. Met deze verkenning wil de gemeente Rijssen-Holten een overzicht bieden van locaties binnen bestaand stedelijk gebied die (her)ontwikkeld zouden kunnen worden, in voorbereiding zijn tot (her)ontwikkeling of in uitvoering zijn. De verkenning richt zich op de mogelijkheden om de binnenstedelijke locaties te (her)ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Uiteraard zijn er ook mogelijkheden te bedenken om locaties te (her)ontwikkelen met andere functies, zoals detailhandel, dienstverlening of maatschappelijke voorzieningen. Dit valt echter buiten de reikwijdte van deze verkenning.

De binnenstedelijke locaties worden 'inbreidingslocaties' genoemd. Deze verkenning geeft een overzicht van de kansen en mogelijkheden van de inbreidingslocaties binnen de kernen Rijssen en Holten. Daarbij wordt inzicht geboden in onder andere de mogelijke capaciteit van de locatie, het woonmilieu, de beoogde doelgroep en de mogelijkheden tot het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelen en/of het oplossen van (milieu)knelpunten.

Sinds 2012 streeft het Rijk naar een zorgvuldig en duurzaam gebruik van de ruimte. Het Rijk heeft hiertoe onder andere de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Kortgezegd geeft de wetgeving alleen ruimte voor ontwikkelingen waar vraag naar is. Daarbij komt dat het Rijk ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied prefereert boven buitenstedelijke ontwikkelingen. Voor buitenstedelijke ontwikkelingen geldt dan ook dat niet alleen de behoefte naar de desbetreffende ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond; ook dient te worden gemotiveerd dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. Dit betekent dat gemeenten zicht moeten hebben op de mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied. Niet alleen om nieuwe buitenstedelijke ontwikkelingen eventueel toe

te kunnen staan, maar ook om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied te stimuleren, zonder daarbij de ruimtelijke kwaliteit en te behouden structuren uit het oog te verliezen.

Relatie Ladder & inbreidingslocaties

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft meermaals in haar uitspraken het verband gelegd tussen de Ladder voor duurzame verstedelijking en de mogelijkheden van inbreidingslocaties. Een voorbeeld hiervan is de uitspraak van 2 augustus 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:2072).

De voorziene ontwikkeling (97 woningen) is volgens de gemeenteraad van Veghel buiten bestaand stedelijk gebied te verantwoorden, omdat de bestaande harde plancapaciteit samen met de in de gemeente aanwezige inbreidingsmogelijkheden onvoldoende zijn om te voldoen aan de actuele regionale behoefte. In het gemeentelijk woningbouwprogramma is opgenomen dat per 1 januari 2015 verscheidene bouwlocaties voor in totaal 550 woningen binnen bestaand stedelijk gebied bestonden en per 1 januari 2016 voor 563 woningen. Met dat woningbouwprogramma heeft de raad inzichtelijk gemaakt dat en op welke locaties binnen bestaand stedelijk gebied in de bestaande behoefte kan worden voorzien. De raad heeft echter niet beschreven in hoeverre verwezenlijking van de in het plan voorziene 97 woningen mogelijk is op één of meer van die locaties binnen bestaand stedelijk gebied. Dat mogelijk in de toekomst bestemmingsplannen worden vastgesteld of omgevingsvergunningen worden verleend die de bouw van woningen op die locaties mogelijk maken, brengt niet met zich dat de raad bij de vaststelling van dit plan, dat voorziet in woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied, niet behoefte te beoordelen in hoeverre de in het plan voorziene woningen op die locaties binnen bestaand stedelijk gebied kunnen worden verwezenlijkt. Het plan is in zoverre in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro vastgesteld.

Deze verkenning vormt een strategisch beleidsdocument die richting geeft aan mogelijke nieuwe ontwikkelingen binnen de bestaande bebouwde kommen van Rijssen en Holten. De beschreven kenmerken en mogelijkheden van diverse inbreidingslocaties biedt op hoofdlijnen aanknopingspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van diverse inbreidingslocaties in zowel Rijssen als Holten. Het document maakt voor de gemeente onderdeel uit van de voortdurende dialoog met inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en andere betrokkenen en biedt een kader voor mogelijke concretere ruimtelijke invulling. Gezien het dynamische karakter van deze verkenning zal er periodiek (uiterlijk 2-jaarlijks) een actualisatie plaatsvinden om zo een actueel beeld te kunnen schetsen en tijdig in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen.

1.2 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten binnen deze verkenning. Het gaat dan om de werking van deze verkenning, de definities en het bijbehorende beleidskader. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving gegeven over hoe omgegaan wordt met ontwikkelingen binnen de bebouwde kommen van Rijssen en Holten. Deel A wordt afgesloten met een literatuurlijst.

Deel B van deze verkenning vormt de beoordeling van de inbreidingslocaties. Hoofdstuk 5 laat een overzicht zien van de kenmerken van de inbreidingslocaties die momenteel in uitvoering zijn, waarna in hoofdstuk 6 de kenmerken worden gepresenteerd van de inbreidingslocaties in voorbereiding. Hoofdstuk 7 toont een overzicht van de zoeklocaties voor inbreiding. In de bijlagen bij deze verkenning is een verdere toelichting op deze zoeklocaties opgenomen. Tevens zijn in de bijlagen kaarten opgenomen met overzichten van de ontwikkelingslocaties en groenstructuren voor Rijssen en Holten.

2. UITGANGSPUNTEN

2.1 Werking verkenning

Geen statisch document!

Voorliggende verkenning kent een dynamisch karakter en zal periodiek (uiterlijk 2-jaarlijks) geactualiseerd worden. Daarmee wordt tijdig ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en biedt de verkenning een actueel* overzicht van enerzijds benutte inbreidingslocaties en anderzijds de mogelijkheden en kansen op de diverse inbreidingslocaties. In die hoedanigheid geeft de verkenning de statussen van de ontwikkeling van de inbreidingslocaties voortdurend bij te houden en waar nodig aan te passen. Binnen deze verkenning worden aan de hand van de status van de ontwikkeling van de inbreidingslocaties een drietal verschillende categorieën onderscheiden. Het gaat om:

- Inbreidingslocaties 'in uitvoering'.

Deze locaties worden momenteel ontwikkeld. Het woningbouwprogramma van deze locaties staat vast en is juridisch-planologisch vastgelegd. Binnenkort zullen de woningen worden opgeleverd en bewoond worden.

- Inbreidingslocaties 'in voorbereiding'.

Deze locaties bevinden zich momenteel midden in het planproces. Er ligt een indicatief woningbouwprogramma en er wordt gewerkt aan het vastleggen van de juiste juridisch-planologische kaders. Binnenkort kan gestart worden met de realisatie van de plannen.

- 'Zoeklocaties' voor inbreiding.

Deze locaties bevinden zich in het voorstadium van het planproces. Er liggen eerste ideeën om de ontwikkeling op te starten of op basis van het huidig gebruik acht de gemeente een (her)ontwikkeling wenselijk. Hierbij kan gedacht worden aan leegstaande panden of bedrijvigheid middenin een woonwijk. Binnenkort zullen de eerste ideeën verder worden uitgewerkt en zal blijken of deze haalbaar zijn.

Gezien de genoemde dynamiek van deze verkenning betekent het dus niet dat de opgenomen inbreidingslocaties uitputtend zijn. In de tijd van de loop kunnen nieuwe locaties worden toegevoegd, bijvoorbeeld vanwege nieuwe bedrijfsverplaatsingsideeën. Omgekeerd geldt ook dat er inbreidingslocaties uit de verkenning kunnen verdwijnen, bijvoorbeeld omdat is gebleken dat de ontwikkeling niet haalbaar is of een andere richting opgaat, bijvoorbeeld met een maatschappelijke invulling of een kantoorfunctie. Ook reeds gerealiseerde inbreidingslocaties zullen uiteindelijk uit deze verkenning verdwijnen. Kortom, deze verkenning is nadrukkelijk geen statisch document en zal continue aan veranderingen onderhevig zijn.

De formele actualisatie zal gelijk oplopen met de actualisatie van zowel de Woonvisie als de Nota woningbouw. Daarmee wordt het woonbeleid van de gemeente Rijssen-Holten continue integraal geactualiseerd en tijdig op elkaar afgestemd. Dit leidt tot een helder en actueel overheidskader waarbinnen binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen kunnen bewegen.

* De eikdatum van de inbreidingslocaties zoals opgenomen in deze Verkenning inbreidingslocaties d.d. 30-11-2017 is 1 januari 2017. Het betreft dus de inbreidingslocaties die op 1-1-2017 in uitvoering, of in voorbereiding waren, hetzij locaties die op 1-1-2017 bekend waren als potentiële inbreidinglocatie. Aan de opgenomen kenmerken (o.a. capaciteit) kunnen geen rechten worden ontleend.

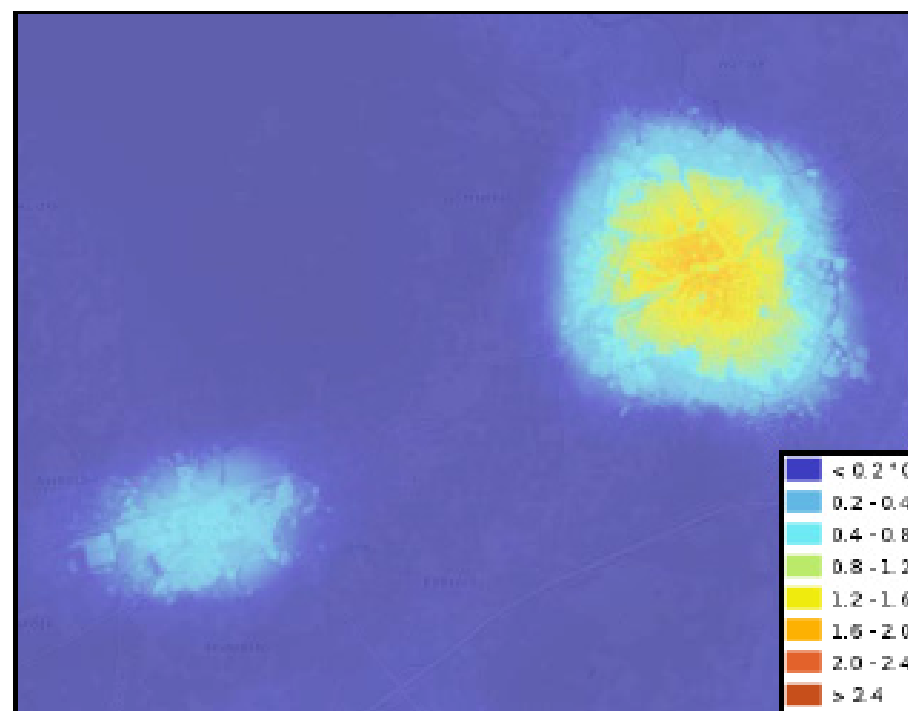
Inbreiding versus te behouden (groen)structuur

Niet elke 'open ruimte' binnen een kern is geschikt als inbreidingslocatie. Meermaals is aangetoond dat ruimte en groen een positief effect hebben op de gezondheid van mensen en bijvoorbeeld een bijdrage leveren aan de klimaatbestendigheid van plaatsen. Stedelijk groen heeft bijvoorbeeld een ontmoetingsfunctie en stimuleert tot beweging. Ook is aangetoond dat mensen die in een groene omgeving wonen geestelijk gezonder zijn en een kleinere kans hebben op vroegtijdig overlijden, omdat zij minder stress ervaren of dat sneller kwijt raken als zij meer tijd doorbrengen in het groen¹. Ten aanzien van klimaatbestendigheid speelt stedelijk groen ook een belangrijke rol, bijvoorbeeld ten behoeve van hemelwaterinfiltratie. Daarbij komt dat het de komende jaren steeds warmer in steden wordt. Dat heeft zijn effect op het wonen, werken en verblijven in de bebouwde omgeving. Deze temperatuurstijging komt niet alleen voort uit de opwarming van de aarde, maar is deels ook te wijten aan het fenomeen 'urban heat island'². Hiermee wordt bedoeld op het feit dat stenen, staal en asfalt warmte vasthouden en de bebouwde omgeving daardoor extra warm is. Deze 'hittestress' heeft invloed op onder andere de arbeidsproductiviteit en de gezondheid van mensen. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft de hittestress in Nederland op kaart inzichtelijk gemaakt, ook voor de gemeente Rijssen-Holten, en laat zien dat ter plaatse van open ruimten en groenstructuren (blauw en paars op de afbeelding rechts) de hittestress minder aanwezig is.

Een gezonde en kwalitatief hoogstaande leefomgeving biedt daarom ook voldoende plaats aan ruimte en groen. Dit zijn redenen om plekken binnen de kernen van Rijssen en Holten aan te wijzen als 'te behouden groenstructuur'. Op deze locaties is inbreiding niet gewenst. Deze locaties zijn op kaart aangewezen en als bijlage bij deze verkenning opgenomen. De genoemde plekken zijn in beginsel niet geschikt als inbreidingslocatie.

Pilot Kanswijken

De gemeente Rijssen-Holten gaat samenwerken met ontwikkelende partijen, woningcorporaties, zorgpartijen en provincie in de pilot 'kanswijken'. Het gaat hierbij om de herontwikkeling van bestaande wijken, waarbij ook aandacht uitgaat naar verduurzaming, sociale aspecten, klimaatadaptatie en de kwaliteit van de woningen en woonomgeving. Het gaat dan voornamelijk om wijken uit de jaren '50 en '60 met een hoge bebouwingsdichtheid. Bij herontwikkeling is de verwachting dat er eerder 'verluchting' dan verdichting zal plaatsvinden om aan te kunnen sluiten bij de huidige woonwensen. Indien een dergelijk voornemen ontstaat, zal deze afzonderlijk worden bestudeerd. Deze ontwikkelingen vallen dus niet onder de reikwijdte van deze verkenning.



Hittestress gemeente Rijssen-Holten (Bron: RIVM & VITO).

2.2 Beoordelingssystematiek

In deze verkenning wordt iedere inbreidingslocatie via eenzelfde 'systematiek' beschreven en beoordeeld. De beoordeling is per type inbreidingslocatie in de navolgende hoofdstukken van deze verkenning terug te vinden in tabellen. Hierin is iedere locatie beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

- Capaciteit.
- Woningtype.
- Doelgroep.
- Woonmilieu.
- Straattype.
- Kansrijkheid (alleen bij inbreidingslocaties in voorbereiding en zoeklocaties)
- Planfase (alleen bij inbreidingslocaties in voorbereiding)..

De criteria worden hierna allen nader toegelicht.

Capaciteit

Met capaciteit wordt bedoeld op de hoeveelheid woningen waaraan de inbreidingslocatie plaats kan bieden. Afhankelijk van de categorie inbreidingslocatie zal het bij de zoeklocaties gaan om een eerste inschatting en bij de in uitvoering zijnde locaties gaat het om een vastgelegd programma. Het maken van een eerste inschatting van de mogelijke capaciteit van een zoeklocatie voor inbreiding gebeurt aan de hand van een aantal kenmerken:

- Grootte van de inbreidingslocatie.
- Vorm van de inbreidingslocatie.
- Mogelijke woningtypen met bijbehorende massa/footprint.
- Afstand tot de omgeving.

Ten aanzien van de grootte van de inbreidingslocatie moet een kanttekening geplaatst worden dat dit niet altijd van doorslaggevende aard is bij het bepalen van de capaciteit. Grote inbreidingslocaties aan bijvoorbeeld de rand van een kern kunnen bijvoorbeeld een lage capaciteit hebben vanwege de open, luchtige en landelijke kenmerken die de omgeving van de locatie heeft.

Woningtype

In deze verkenning wordt een onderscheid gemaakt in appartementen en grondgebonden woningen waarbinnen de hoofdcategorieën vrijstaand, twee-onder-één-kap en rij zijn gehanteerd. Het bepalen van de woningtype(n) voor een inbreidingslocatie vindt plaats aan de hand van de omgeving van de inbreidingslocatie. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt beoordeeld welk woningtype past op de locatie. Dit gebeurt onder andere op basis van de voorkomende woningtypen en het daarbij horende straatbeeld. Uiteraard hangt het woningtype ook samen met de grootte en vorm van de inbreidingslocatie. Onderstaand wordt een toelichting gegeven op de te onderscheiden woningtypen.

Appartementen³

Een appartement is een specifiek type woning welke onderdeel uitmaakt van een meergezinsgebouw, dan wel van een combigebouw.

Vrijstaand³

Een vrijstaande woning is een eengezinswoning die los staat van (eventueel) aanwezige andere objecten.

Twee-onder-één-kap³

Een twee-onder-één-kapwoning is een eengezinswoning waarvan het hoofdgebouw is verbonden met het hoofdgebouw van één andere gelijksoortige en gelijkvormige woning (niet zijnde een tussenwoning).

Geschakeld of rij³

Een geschakelde woning is een eengezinswoning waarbij de muren of muren van aanbouwen gedeeltelijk aan (aanbouwen van) andere woningen grenzen.

Voor het overgrote deel van de inbreidingslocaties zal gelden dat de beoordeling gebeurt aan de hand van deze hoofdcategorieën, maar binnen deze hoofdcategorieën is een nadere specificering van woningtypen te maken. Dit kan bijvoorbeeld zijn wanneer de initiatiefnemer van de ontwikkeling of de gemeente een bijzonder woningtype voor ogen heeft of als de locatie, bijvoorbeeld vanwege locatiespecifieke omstandigheden, zich daar goed voor leent. Indien van toepassing is het specifieke woningtype genoemd in de locatiekenmerken. Dat wil niet zeggen dat bij sommige inbreidingslocaties deze verdere specificatie niet te maken valt, maar dat dat vooralsnog nog niet het geval is. Het dynamische karakter van deze verkenning maakt het mogelijk om in een later stadium deze verdere specificering mogelijk te maken óf nog verdere specificaties toe te voegen die nu nog niet genoemd zijn. Een aantal van deze specifieke woningtypes wordt onderstaand gedefinieerd.

Patio³

Een patiowoning is een specifiek type eengezinswoning waarbij de (bepalende) buitenruimte geheel is ingesloten door de bouwmassa van de woning, de aangrenzende woning(en) en/of muren.

Tiny Housing⁴

Klein wonen als levenswijze waarbij financiële vrijheid, een kleine ecologische footprint en wonen met gelijkgestemden centraal staat. Vaak in de vorm van (particuliere of collectieve) zelfbouw.

Micro-wonen ⁴

Klein wonen als stedelijk concept waarbij huishoudens kiezen voor een compacte woning. Het gaat om slim ingedeelde zelfstandige woningen van maximaal 30 à 40 m², afhankelijk van de locatie, vaak met gedeelde voorzieningen.

Duplex⁵

Woning die bestemd is voor één gezin, maar ingericht is om tijdelijk door twee gezinnen te worden bewoond.

Doelgroep

Ook doelgroepen zijn een beoordelingsaspect van de inbreidingslocaties. De doelgroep van de inbreidingslocatie hangt vaak nauw samen met de beoogde woningtypen en de ligging en omgeving van de inbreidingslocatie. In deze verkenning is een vierdeling gemaakt in mogelijke doelgroepen, namelijk:

Starters⁶

Een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.

Gezinnen⁷

Huishouden met kinderen, samenlevingsverband van een of twee ouders met een of meer kinderen.

Senioren

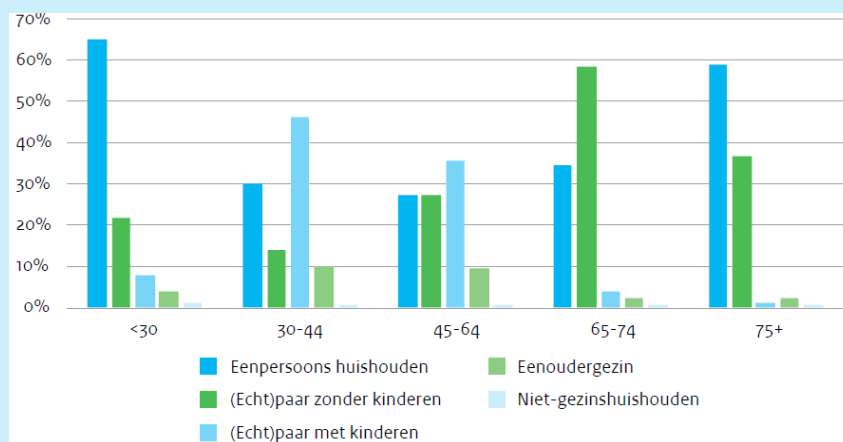
Huishouden bestaande uit mensen met een leeftijd van 65+.

Starters, gezinnen en senioren (mix)

De ontwikkeling van de inbreidingslocatie voorziet in woningen voor alle drie de voorgenoemde doelgroepen. Meestal betreft het een ontwikkeling die voorziet in een divers woningbouwprogramma met een aantal verschillende woningtypen.

Eén- en tweepersoonshuishoudens

In deze verkenning is niet gekozen om de kleinere huishoudens als aparte doelgroep te hanteren. De driedeling in 'starters', 'gezinnen' en 'senioren' hangt immers nauw samen met de huishoudensgrootte en de daarbij horende woonwensen. Als gevolg van de verdere individualisering in de samenleving neemt de groep één- en tweepersoonshuishoudens wel toe. Onderzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft uitgewezen dat eenpersoonshuishoudens relatief sterk oververtegenwoordigd zijn onder jongeren tot 30 jaar en 75-plussers⁸. Onderstaande grafiek geeft dit ook grafisch weer voor het jaar 2015. Uit de cijfers blijkt dus dat de kleinere huishoudens oververtegenwoordigd zijn onder 'starters' en 'senioren'.



Huishoudtypen, uitgedrukt in percentages, naar leeftijd in 2015 (Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties).

Woonmilieu

Het woonmilieu zegt iets over de karakteristieken, kenmerken, functies en ligging van een locatie binnen een kern. Landelijk gezien wordt in veel gevallen onderscheid gemaakt in een vijftal hoofdtypen woonmilieus, die verder verfijnd kunnen worden naar 13 verschillende woonmilieus⁹. De woonmilieus zijn gebaseerd op de mate van stedelijkheid, waarbinnen de dichtheid, voorzieningen en bereikbaarheid belangrijke elementen zijn om de mate van stedelijkheid te bepalen.

Indeling 5 woonmilieus	Indeling 13 woonmilieus
1. Centrum-stedelijk	1. Centrum-stedelijk plus 2. Centrum-stedelijk 7. Centrum-kleinstedelijk
2. Buiten centrum	3. Stedelijk vooroorlogs 4. Stedelijk naoorlogs compact 5. Stedelijk naoorlogs grondgebonden 8. Kleinstedelijk
3. Groen-stedelijk	6. Groen-stedelijk 9. Groen-kleinstedelijk
4. Centrum-dorps	10. Centrum-dorps 11. Dorps
5. Landelijk wonen	12. Landelijk bereikbaar 13. Landelijk perifeer

Indelingen woonmilieus (Bron: ABF Research).

Vanuit de bovenstaande indeling kan een driedeling gemaakt worden in typen woonplaatsen⁹:

- Steden: woonmilieus 1 t/m 6.
Woonplaatsen met tenminste 27.500 huishoudens.
- Kleine stedelijke woonplaatsen: woonmilieus 7 t/m 9.
Woonplaatsen met meer dan 13.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare.
- Dorps- en rurale plaatsen: woonmilieus 10 t/m 13.
De overige plaatsen.

Beschrijvingen woonmilieus⁹

Steden

- Centrum-stedelijk plus
Centrumgebieden van de grote Nederlandse steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Groningen en Eindhoven).
- Centrum-stedelijk
Centrumgebieden van steden en centraal gelegen wijken net buiten het centrum met (groot)stedelijke voorzieningen en een hoog percentage werkgelegenheid in horeca, detailhandel en zakelijke diensten.
- Stedelijk vooroorlogs
Wijken met een hoge dichtheid die overwegend voor de oorlog zijn gebouwd.
- Stedelijk naoorlogs compact
Wijken met een hoge dichtheid die overwegend na de oorlog zijn gebouwd en een groot aandeel meergezinswoningen kennen.
- Stedelijk naoorlogs grondgebonden
Wijken met een hoge dichtheid die overwegend na de oorlog zijn gebouwd met voornamelijk grondgebonden woningen.
- Groen-stedelijk
Wijken met een lage dichtheid en relatief veel groen.

Kleine steden

- Centrum-kleinstedelijk
Centrumgebieden van kleine steden en centraal gelegen wijken net buiten het centrum met stedelijke voorzieningen en een hoog percentage werkgelegenheid in horeca, detailhandel en zakelijke diensten.
- Kleinstedelijk
Wijken in kleine steden met een hoge dichtheid.
- Groen-kleinstedelijk
Wijken in kleine steden met een lage dichtheid en relatief veel groen.

Dorpen

- Centrum-dorps
Woonplaatsen met relatief veel voorzieningen
- Dorps
Woonplaatsen met relatief weinig voorzieningen.
- Landelijk bereikbaar
Landelijk woonmilieu dat binnen 20 minuten reisafstand ligt van een centrum-stedelijk woonmilieu.
- Landelijk perifeer
Landelijk woonmilieu dat op meer dan 20 minuten reisafstand ligt van een centrum-stedelijk woonmilieu.

Beschrijvingen woonmilieus (Bron: ABF Research).

Woonmilieus in Rijssen-Holten

De beschreven woonmilieus zijn vertaald naar de context van de gemeente Rijssen-Holten. Gelet op het aantal huishoudens van de kernen Rijssen en Holten, zouden de stedelijke en kleinstedelijke woonmilieus niet aanwezig zijn. Wanneer echter gekeken wordt naar de definities van de kleinstedelijke woonmilieus en de karakteristieken en kenmerken van de kern Rijssen is zeker te stellen dat ook sprake is van een (groen-)kleinstedelijk woonmilieu. Zo heeft Rijssen bijvoorbeeld een duidelijk herkenbaar centrum met veel voorzieningen.

Ook is er in deze verkenning voor gekozen om een minder strikt onderscheid te maken in het centrum-dorpse en dorpse woonmilieu. Zo is binnen de kern van Holten een duidelijk onderscheid te maken in een kerngebied met relatief veel voorzieningen wat als centrum-dorps getypeerd kan worden en een overig meer woongebied dat als dorps gezien kan worden.

De beide landelijke woonmilieus zijn in deze verkenning niet gehanteerd aangezien de verkenning zich richt op de ontwikkellocaties binnen de kernen en deze woonmilieus zich in het buitengebied bevinden.

Naast deze 'standaard' woonmilieus kan ook het woonmilieu 'bijzonder' worden getypeerd. Dit type woonmilieu is niet te plaatsen binnen de 13 woonmilieus, bijvoorbeeld vanwege afwijkende bouwwijze of doelgroep. Dit neemt niet weg dat in de toekomst nieuwe woonmilieus toegevoegd kunnen worden in de kernen.

Beschrijvingen woonmilieus in de kernen van Rijssen en Holten

- **Centrum-kleinstedelijk**
Centrum en centrumring van de kern Rijssen.
- **Groen-kleinstedelijk**
Gebieden in Rijssen buiten het centrumgebied waar wonen als hoofdfunctie geldt, vaak relatief groen.
- **Centrum-dorps**
Centrumgebied van de kern Holten en wijkwinkelcentrum van Rijssen
- **Dorps**
Gebieden in Holten buiten het centrumgebied waar wonen als hoofdfunctie geldt.
- **Bijzonder**
Een op zichzelf staand woonmilieu wat zich onderscheidt in één of meer aspecten van de omgeving waarin het ligt, bijvoorbeeld vanwege een afwijkende bouwwijze of woningtype.

Straattype

Om de inbreidingslocaties zo specifiek mogelijk te kunnen typeren en het kwalitatief onderscheid te duiden is naast een indeling in woonmilieus een nadere specificatie gemaakt ten aanzien van straattypen. Binnen een woonmilieu zijn veel verschillende type straten aanwezig. Voor de beoogde sfeer binnen een plangebied is het straattype van groter belang dan het woonmilieu. De straattypen houden meer rekening met functies, uitstraling, stedenbouw en beeldkwaliteit en zijn een verdere typering van de eerdergenoemde woonmilieus. Het straattype kan worden bepaald aan de hand van het volgen van een beslisboom. Het gaat daarbij om de vrij letterlijke, fysieke uitstraling en functie-indeling van de betreffende straat. De volgende straattypen zijn te onderscheiden¹⁰:

1. Winkelstraat
Straat waarbinnen functies als detailhandel en horeca de hoofdfuncties van de straat zijn.
2. Stedelijke verkeersstraat
Straat binnen de bebouwde kom met een hoge verkeersintensiteit waarbinnen functies als detailhandel en horeca niet de hoofdfuncties vormen.
3. Wonen en werken gestapeld
Straat waarbinnen woon- en werkfuncties in de vorm van hoogbouw (> 3 bouwlagen) elkaar afwisselen.
4. Wonen en werken laagbouw
Straat waarbinnen woon- en werkfuncties in de vorm van laagbouw elkaar afwisselen.
5. Stedelijke meergezins woonstraat
Straat waarbinnen wonen de hoofdfunctie is, in de vorm van laagbouw meergezinswoningen (zoals boven- en benedenwoningen).



1. winkelstraat



2. stedelijke verkeersstraat



3. wonen en werken gestapeld



4. wonen en werken laagbouw



5. stedelijke meergezins woonstraat



6. groene eengezins woonstraat



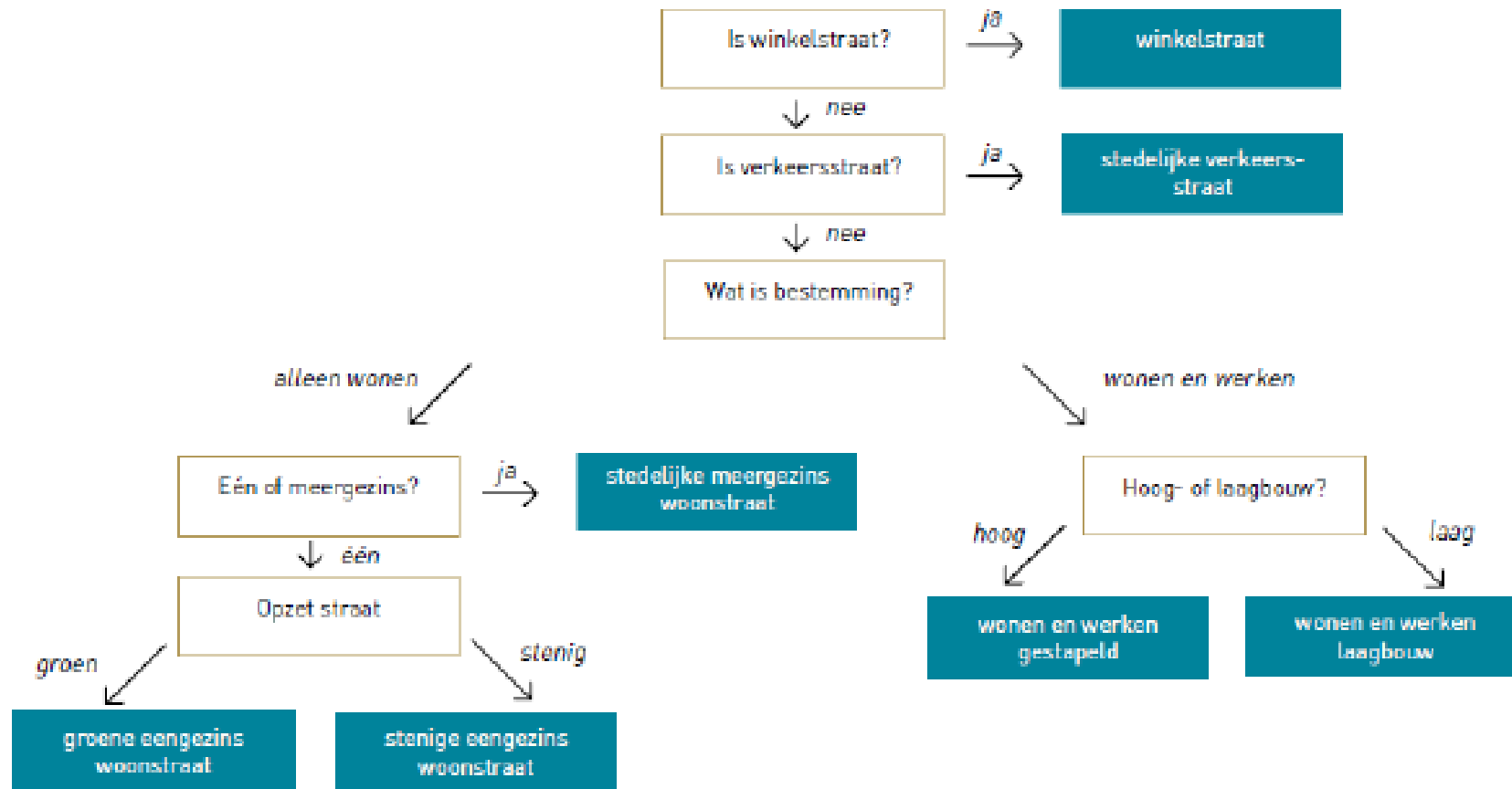
7. stenige eengezins woonstraat

6. Groene eengezins woonstraat

Straat waarbinnen wonen de hoofdfunctie is, in de vorm van laagbouw eengezinswoningen, en de straat een groene setting heeft.

7. Stenige eengezins woonstraat

Straat waarbinnen wonen de hoofdfunctie is, in de vorm van laagbouw eengezinswoningen, en de straat een stenige setting heeft.



Beslisboom voor het bepalen van het straattype.

Kansrijkheid

Naast de hiervoor genoemde criteria hebben de inbreidingslocaties 'in voorbereiding' en 'zoeklocaties' voor inbreiding een beoordeling gekregen ten aanzien van de 'kansrijkheid'. In hoeverre kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling van de inbreidingslocatie kans van slagen heeft? Om deze vraag te kunnen beantwoorden zijn de locaties beoordeeld aan de hand van:

- eigendomsverhoudingen;
- de huidige functie van de inbreidingslocatie;
- milieu- en omgevingsaspecten.

De locaties hebben scores toegediend gekregen: positief (groen in combinatie met plusteken), onzeker (oranje met plusminteken) of negatief (rood in combinatie met minteken). Voor de inbreidingslocaties 'in uitvoering' geldt dat de kansrijkheid niet is beoordeeld. De locaties worden immers ontwikkeld waardoor de haalbaarheid van deze ontwikkeling al is bepaald.

Eigendomsverhoudingen:

- Positief: de gronden zijn in eigendom bij de gemeente of de eigenaar heeft een initiatief ingediend bij de gemeente. De kans op ontwikkeling is daarmee groot.
- Onzeker: de gronden zijn in eigendom bij derden en bij de gemeente is bekend dat de eigenaar ideeën voor ontwikkeling heeft. De kans op ontwikkeling is daarmee voorlopig onzeker.
- Negatief: de gronden zijn in eigendom bij derden en er is nog geen zicht op planvorming. De kans op ontwikkeling is daarmee klein.

Huidige functie inbreidingslocatie:

- Positief: de huidige functie past niet binnen de omgeving, bijvoorbeeld leegstaande panden of braakliggende terreinen. De kans op ontwikkeling is daarmee groot.
- Middelmatig: de huidige functie past niet helemaal in de omgeving, maar functioneert goed, bijvoorbeeld een dienstverlenende of kantoorfunctie in een woonwijk. Ook locaties waarbij de huidige functie past, maar waarbij de ruimtelijke uitstraling te wensen overlaat, hebben de kwalificatie 'middelmatig' gekregen. De kans op ontwikkeling is daarmee voorlopig onzeker.
- Negatief: de huidige functie past goed binnen de omgeving, bijvoorbeeld een winkelpand in het hart van een kernwinkelgebied. (Her)ontwikkeling is daarmee niet reëel.

Milieu- en omgevingsaspecten:

- Positief: er is geen sprake van ernstige milieu- en/of omgevingsbelemmeringen. De kans op ontwikkeling is daarmee groot.
- Middelmatig: er is sprake van een mogelijkheid van ernstige milieu- en/of omgevingsbelemmeringen, zoals geluidsoverlast van een spoorlijn. De kans op ontwikkeling is daarmee voorlopig onzeker.
- Negatief: er is sprake van ernstige milieu- en/of omgevingsbelemmeringen, zoals ernstige bodemverontreiniging of een archeologische vindplaats. De kans op ontwikkeling is daarmee voorlopig klein.

Planfase

Voor de inbreidingslocaties 'in voorbereiding' geldt dat zij middenin het planproces zitten. Voor deze locaties wordt gewerkt aan het vastleggen van de benodigde juridisch-planologische kaders. Daarom is voor deze locaties ook inzicht gegeven in de planfase waarin de locaties zich bevinden:

1. Oriëntatiefase
2. Principeverzoek
3. Bestemmingsplan in procedure
4. Onherroepelijk bestemmingsplan

Periode

Het is niet realistisch te veronderstellen dat de ontwikkeling van inbreidingslocaties alle binnen eenzelfde periode plaatsvinden. De gemeente hanteert een planning waarbij per periode van vijf jaar de beoogde oplevering is opgenomen. Ook deze planning wordt periodiek geactualiseerd.

2.3 Beleidskader

Het tot ontwikkeling brengen van locaties komt veelal voort uit het realiseren van beleidsdoelstellingen. De ontwikkeling van een inbreidingslocatie kan dan ook bijdragen aan het realiseren van beleidsdoelstellingen uit ruimtelijk relevant gemeentelijk beleid. Ook geldt dat het aanwijzen van bepaalde locaties ten behoeve van inbreiding soms voortkomt uit beleidsoverwegingen. Bovendien vormen sommige beleidsafspraken kaders voor de ontwikkeling van (inbreidings-) locaties. Daarom worden in de navolgende paragrafen de volgende beleidsstukken kort behandeld:

- Nota inbreidingsbeleid 2014.
- Woonvisie Rijssen-Holten.
- Appartementenvisie Holten (concept).
- Structuurvisie Rijssen Centrum 2025.
- Gebiedsvisie Enterstraat Rijssen.

2.3.1 Nota inbreidingsbeleid 2014

De Nota inbreidingsbeleid 2014 is opgesteld als beoordelingskader voor initiatieven die voorzien in de realisatie van één of meerdere woningen binnen het stedelijk gebied. Daarbij komt dat met deze nota ook wordt beoogd de leefbaarheid te ondersteunen en de ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk gebied te behouden. Inbreiding vindt binnen kernen van Rijssen en Holten plaats en is mogelijk op de volgende locaties:

- Wonen is op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan toegestaan.
- Met de ontwikkeling vindt sanering van een milieuhinderlijk bedrijf plaats.
- Met de ontwikkeling wordt een milieuknelpunt (bijvoorbeeld een bodemverontreiniging of een geluidsprobleem) opgelost.

- Op de locatie kan voor het gebouw (geen woning) geen passende andere bestemming worden gevonden en met woningbouw kan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving worden verbeterd.
- De huidige bestemming van de locatie past niet meer in de woonomgeving.
- Met de ontwikkeling wordt de stedenbouwkundige structuur van de woonomgeving verbeterd.
- Met de ontwikkeling wordt een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt opgelost.

Indien sprake is van inbreidingsplannen op één van de bovengenoemde locaties geeft de Nota inbreidingsbeleid 2014 aan dat in bepaalde situaties een stedenbouwkundig ontwerp en/of onderbouwing moet worden opgesteld. Ook kan het noodzakelijk zijn een gebiedsvisie op te stellen. Aan zowel het stedenbouwkundig ontwerp en/of onderbouwing als de gebiedsvisie zijn in de beleidsnota voorwaarden verbonden.

Het voorgaande betreft slechts een korte beschrijving van de beleidsnota. Voor meer informatie wordt verwezen naar de gehele beleidsnota.

2.3.2 Woonvisie Rijssen-Holten

De Woonvisie 2017 t/m 2021 van de gemeente Rijssen-Holten bevat het actuele woonbeleid van Rijssen-Holten. In de woonvisie is de verbinding gelegd met de Nota Woningbouw 2017 t/m 2021, de regionale Woonvisie 2015-2025 en de woonafspraken Twente 2016-2020 met de provincie Overijssel. Ten aanzien van de woonopgave die de gemeente heeft, wordt een onderscheid gemaakt in de kwantitatieve en de kwalitatieve woonopgave.

Kwantitatieve woonopgave

Voor de kwantitatieve woonopgave geldt dat de provinciale woonafspraken leidend zijn. Deze afspraken worden tweejaarlijks geactualiseerd. Als uitgangspunt geldt dat gebouwd wordt voor de lokale behoefte. Dit betekent concreet dat men voor Holten uitgaat van een woningbouwprogramma dat voorziet in de toevoeging van circa 250 woningen aan de woningvoorraad in de periode tot en met 2021. In de periode 2022 tot en met 2026 zijn 85 woningen opgenomen in het programma. Voor de kern Rijssen geldt een toevoeging van circa 400 woningen tot aan 2021, daarna is nog ruimte voor de toevoeging van 135 woningen aan de woningvoorraad. Hierbij ligt de voorkeur voor inbreiding boven uitbreiding. Om echter te kunnen voorzien in de woningbouwbehoefte is ook de realisatie van de uitbreidingslocatie Opbroek in de woningbouwprogrammering opgenomen.

Kwalitatieve woonopgave

Naast de kwantitatieve woonopgave bepalen ook kwalitatieve aspecten de woningvraag. De kwalitatieve woonopgave richt zich onder andere op doelgroepen en woningtypen.

Voor de kern Rijssen geldt dat grondgebonden (goedkope) koopwoningen voor starters een belangrijk item is, maar ook de doorstromers zijn een belangrijke doelgroep. Dit is vooral zo, wanneer het gaat om de verkoop van kavels van vooral twee-onder-één-kapwoningen. Verder geldt dat er in Rijssen ruimte is voor nieuwe plannen die voorzien in de realisatie van appartementen. In de periode 2017 t/m 2021 is ruimte voor de oplevering van 115 appartementen. Hierbij gelden wel de in de woonvisie opgenomen eisen van de knelpuntenpot. Deze wordt jaarlijks gemonitord. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen en appartementen (sociale huur) is op grond van het woononderzoek 2017 voor de periode 2017 t/m 2021 in evenwicht. Er wordt van uitgegaan dat de bouw van circa 40 grondgebonden huurwoningen die in de ontwerpfase zitten worden gerealiseerd.

Het voorgaande betreft slechts een korte beschrijving van de woonvisie. Voor meer informatie wordt verwezen naar de gehele beleidsnota.

2.3.3 Appartementenvisie Holten (concept)

In Holten is behoefte aan de bouw van appartementen. De gemeente Rijssen-Holten heeft met het opstellen van een appartementenvisie beoogd hier meer vorm aan te geven door gebieden aan te wijzen die geschikt zijn voor appartementen. Voor deze gebieden zijn vervolgen ook ruimtelijke streefbeelden geformuleerd. Het navolgende betreft slechts een korte beschrijving van de visie. Voor meer informatie wordt verwezen naar de gehele beleidsnota.

Gebieden:

- Spoorzone
- Enkco Terrein
- Centrum
- Entrees centrum aan Dorpsstraat en Oranjestraat (Landmarks)

Ruimtelijk streefbeeld spoorzone:

- Mixmilieu; Wonen, werken, horeca, bijzondere functies zoals onderwijs, groene aanzet naar de Holterberg, verkeer en parkeren. Parkeren voor bewoning integreren in bebouwing.
- Wonen op de begane grond mogelijk, maar in een mix met bijzondere functies.
- Open naar de enk, rugdekking naar de kom.
- Doorzetten route Smidsbelt naar Holterberg (aandacht voor beleevingspad en beukenlaantje).
- Architectuurparel(s) aanbrengen.
- Bouwhoogte 3-4 lagen, bijzonder accent.
- Aandacht voor de beleving van Holten vanaf de Holterberg.
- NB; geluid en externe veiligheid spoorzone.

Ruimtelijk streefbeeld Enkco Terrein:

- Woonmilieu met voornamelijk wonen op de begane grond. Enkele bijzondere functies op b.g.g. zijn toegestaan. Mix tussen appartementen en grondgebonden woningen. Nieuwe woonvormen zoals mantelzorgwonen; zoals villa f.e.e.s.t (meerdere generaties wonen samen) van Wim de Bruijn. Andere nieuwe woonvormen gecombineerd met beroepen aan huis.
- Aandacht voor zorgvuldige stedenbouwkundige geleiding van stationsgebied -> Enkcoterrein -> de Kol.
- Aandacht voor een aantrekkelijke nieuwe dorpsrand met groen en bebouwing. Het groen moet –over de spoorlijn- het dorp binnensijpelen. Voorkomen van gesloten wand.
- Aan de oostzijde van het huidige Enkcoterrein voorzien wij in een overgang naar de Kol met exclusief grondgebonden woningen.
- Aandacht voor de beleving van Holten vanaf de Holterberg.
- NB: geluid en externe veiligheid spoorzone.

Ruimtelijk streefbeeld Centrum:

- Mixmilieu; In het centrum moet de begane grond een bijzondere functie hebben. Dit kan detailhandel zijn, dienstverlening, horeca en/of maatschappelijke voorzieningen of mengvormen hiervan.
- In het centrum is de gewenste bouwhoogte 2-3 bouwlagen.
- Op de locaties die aangegeven zijn met een ster is bijzondere bebouwing wenselijk. Zie ook het onderdeel 'Landmarks'.
- De bebouwing in het centrum is divers; ook nieuwbouw moet een divers beeld vormen.

Ruimtelijk streefbeeld Landmarks:

- Bijzondere architectuur
- 3-4 bouwlagen
- Duidelijke uitstraling entree centrum, herkenbaar.

2.3.4 Structuurvisie Centrum Rijssen 2025

Wonen algemeen (geel):

- Bouw alle categorieën mogelijk
- Appartementen of grondgebonden woningen moeten passen binnen stedenbouwkundige structuur van de omgeving.
- Toetsing op basis van nota inbreidingsbeleid 2014.

Wonen op de verdieping (omlijnd: kernwinkelgebied en noordzijde):

- Kernwinkelgebied en gebieden met gewenste commerciële functie op begane grond
- Levendig, leefbaar en sociaal veilig centrum
- Nabijheid voorzieningen

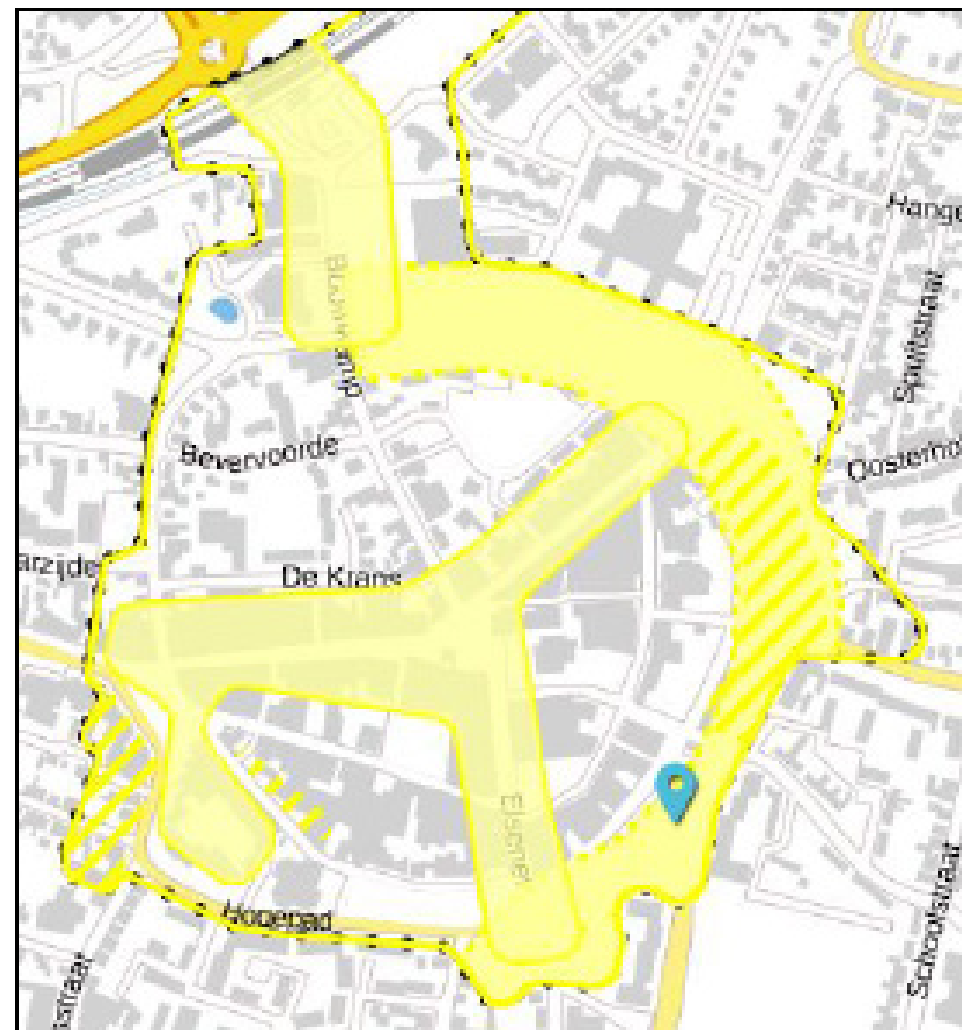
Wonen en zorg (gestippeld omlijnd: oostzijde):

- Centrum en schil rondom centrum
- Intramurale en extramurale zorg

Wonen transformatie (schuin gestreept):

- Rand van centrum
- Ook wonen op begane grond

Het voorgaande betreft slechts een korte beschrijving van de visie. Voor meer informatie wordt verwezen naar de gehele structuurvisie. De structuurvisie is ook online raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.



Themakaart 'Wonen' van de structuurvisie 'Centrum Rijssen 2025'

2.3.4 Gebiedsvisie Enterstraat Rijssen

Deelgebieden:

- De Oude Veemarkt (groen)
- De Enterstraat (rood)
- De Hagen (blauw)

De Oude Veemarkt:

- Vergelijkbaar met De Hagen, maar publieker karakter dan De Hagen
- Hybride karakter Oude Veemarkt zou meer omgezet kunnen worden naar aangename publieke sfeer.
- Gedeeltelijke herinrichting en mijden wijkvreemde verkeer is hiervoor wenselijk.

Enterstraat:

- Publiek karakter
- Rijkdom functies en woonvormen, maar geen winkelfunctie
- Ideeën: beschermd wonen, nieuwe werken, gezondheidszorg, wellness, pick-up e.d.

De Hagen:

- Informeel, lommerrijk achtergebied
- Bebouwing bescheiden laten en karakter van nevenruimte

Het voorgaande betreft slechts een korte beschrijving van de visie. Voor meer informatie wordt verwezen naar de gehele gebiedsvisie

Drie deelgebieden Enterstraat(rood), Veemarkt (groen) en De Hagen (blauw)



Cultuurhistorische waarde van de bebouwing aan de Enterstraat

3. OMGANG INBREIDINGSLOCATIES

Het doel van de verkenning inbreidingslocaties is het bieden van een helder overzicht van locaties binnen bestaand stedelijk gebied die (her)ontwikkeld zouden kunnen worden, in voorbereiding zijn tot (her)ontwikkeling of in uitvoering zijn.

De verkenning geeft per inbreidingslocatie kansen en mogelijkheden voor (her)ontwikkeling, maar is beslist geen statisch document.

Periodiek (minimaal één keer in de twee jaar) vindt opnieuw een inventarisatie plaats en worden de overzichten van inbreidingslocaties in uitvoering, inbreidingslocaties in voorbereiding en zoeklocaties voor inbreiding geactualiseerd.

De verkenning inbreidingslocaties vormt aldus iedere twee jaar nieuwe input voor de Woonvisie en Nota woningbouw. De actuele locaties worden daarbij vertaald in de Woonvisie en Nota woningbouw.

Een verzoek tot (her)ontwikkeling van een inbreidingslocatie wordt getoetst en beoordeeld aan de hand van de geldende Nota Inbreidingsbeleid (momenteel de Nota Inbreidingsbeleid 2014) en en overige relevante beleidsstukken. Deze verkenning vormt daarnaast inspiratie en input voor (her)ontwikkelingen van inbreidingslocaties.

4. LITERATUURLIJST

1. Van den Berg (2017). Mental health benefits of green spaces. 15 mei 2017. <https://www.vumc.nl/onderzoek/promoties/mei-2017/promotie-van-den-berg/>.
2. NRC (2017). Woon jij in een verhitte buurt? 29 juni 2017. <https://www.nrc.nl/nieuws/2017/06/29/de-hitte-van-een-versteende-stad-11355616-a1564987>.
3. Vrijehuizenmarkt. Woning definities. Geraadpleegd op 8 september 2017. <http://www.vrijehuizenmarkt.nl/woning-definities>.
4. Stec groep (2017). Klein wonen: trend of hype? Een verdiepende visie op Mirco-wonen en Tiny Housing. 9 juni 2017. <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2017/06/Klein%20wonen%20trend%20of%20hype.pdf>.
5. Bouwbegrippen.nl Duplexwoning. Geraadpleegd op 8 september 2017. <http://www.bouwbegrippen.nl/nl/Definitie/13404/duplexwoning>.
6. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Wonen in beweging. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015. April 2016. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2016/04/01/rapport-wonen-in-beweging>.
7. Rechtbank 's-Gravenhage (2012). Uitspraak ECLI:NL:RBSGR:2012:BW7087. 30 mei 2012. https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBSGR:2012:BW7087&pk_campaign=rss&pk_medium=rss&pk_keyword=uitspraken.
8. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2016). Cijfers over Wonen en Bouwen 2016. April 2016. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2016/04/11/cijfers-over-wonen-en-bouwen-2016>.
9. ABF Research B.V. (n.d.). ABF Woonmilieutypologie. <https://www.abfresearch.nl/css/abf/pdfs/woonmilieutypologie.pdf>.
10. Ministerie VROM (2006). Hoe breed is de buurt? Typologie van woonmilieus: herkenbaar, bruikbaar en beschikbaar. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2006/04/01/hoe-breed-is-de-buurt>.

DEEL B

5. INBREIDINGSLOCATIES IN UITVOERING

Dit hoofdstuk presenteert de locaties die momenteel* in uitvoering zijn/gaan. Het woningbouwprogramma van deze locaties staat vast en is juridisch-planologisch vastgelegd. Binnenkort zullen de woningen worden opgeleverd en bewoond worden. Dit betekent dat de kansrijkheid van deze locaties reeds positief is beoordeeld. De inbreidingslocaties in uitvoering binnen de kern Rijssen hebben de code 'RU' gekregen, gevolgd door een nummer. Voor Holten geldt de code 'HU' met nummer. Deze codes zijn terug te vinden op de kaarten die als bijlagen zijn opgenomen bij deze verkenning. In hoofdstuk 2 van deze verkenning zijn de uitgangspunten voor de navolgende beoordeling terug te vinden.

5.1 Rijssen

	Capaciteit	Woningtype	Doelgroep	Woonmilieu	Straattype
RU01 (Stationsomgeving)	12	App	Senioren	Centrum- kleinstedelijk	Wonen en werken gestapeld
RU02 (Otje van Potje (Harbers))	17	App	Senioren	Centrum- kleinstedelijk	Stedelijke verkeersstraat
RU03 (Locatie Sanders)	6	App	Senioren	Centrum- kleinstedelijk	Stedelijke verkeersstraat
RU04 (Opbroek fase zuid uitbreidingsplan)	70 24 26	Rij 2-kap Vrij	- Starters - Gezinnen - Senioren	Groen- kleinstedelijk	Stedelijke verkeersstraat
RU05 (Hoek Wierdensestraat/ Reggesingel)	6	2-kap	- Starters - Gezinnen	Groen- kleinstedelijk	Stedelijke verkeersstraat
RU06 (De Krans)	1	App	- Starters - Senioren	Centrum- kleinstedelijk	Groene eengezins woonstraat
RU07 (Oranjestraat)	6	App	- Starters - Senioren	Centrum- kleinstedelijk	Stedelijke verkeersstraat
RU08 (Parkstede)	19	Rij	- Starters - Gezinnen - Senioren	Groen- kleinstedelijk	Groene eengezins woonstraat

5.2 Holten

	Capaciteit	Woningtype	Doelgroep	Woonmilieu	Straattype
HU01 (De Kol)	35 52 10 6 12	Rij 2-kap Vrij Patio App	- Starters - Gezinnen - Senioren	Dorps	Groene eengezins woonstraat
HU02 (De Kol)	25	App	- Starters - Gezinnen - Senioren	Dorps	Stenige eengezins woonstraat
HU03 (De Kol)	4 9	App	- Starters - Gezinnen - Senioren	Dorps	Groene eengezins woonstraat
HU04 (Zozijn)	6	Rij	- Starters - Senioren	Dorps	Groene eengezins woonstraat

* Status 1-4-2018

6. INBREIDINGSLOCATIES IN VOORBEREIDING

De inbreidingslocaties in voorbereiding bevinden zich midden in het planproces*. Er ligt een indicatief woningbouwprogramma en er wordt gewerkt aan het vastleggen van de juiste juridisch-planologische kaders. Binnenkort kan gestart worden met de realisatie van de plannen. De inbreidingslocaties in voorbereiding binnen de kern Rijssen hebben de code 'RV' gekregen, gevolgd door een nummer. Voor Holten geldt de code 'HV' met nummer. Deze codes zijn terug te vinden op de kaarten die als bijlagen zijn opgenomen bij deze verkenning. In hoofdstuk 2 van deze verkenning zijn de uitgangspunten voor de navolgende beoordeling terug te vinden.

6.1 Rijssen

	Capaciteit	Woningtype	Doelgroep	Woonmilieu	Straattype	Kansrijkheid			Planfase
						Eigendom	Huidige functie	Milieu en omgeving	
RV01 (Enterstraat 28)	1	App	- Starters - Senioren	Centrum-kleinstedelijk	- Stedelijke verkeersstraat	+	+/-	+	Omgevingsvergunning in procedure
RV03 (Voormalige Willem-Alexander school)	5 10	Rij Duplex	- Starters - Gezinnen - Senioren	Groen-kleinstedelijk	- Stedelijke verkeersstraat - Groene eengezinswoonstraat	+	+	+	Bestemmingsplan in procedure
RV04 (Walstraat-Aula)	11	App	- Starters - Senioren	Centrum-kleinstedelijk	Stenige eengezins woonstraat	+	+	+	Principeverzoek
RV06 (Wessels)	1	App	- Starters - Senioren	Centrum- kleinstedelijk	Winkelstraat	+	+	+	Bestemmingsplan in procedure
RV07 (Slipschool Markeloseweg)	3	Vrijst	- Gezinnen - Senioren	Groen-kleinstedelijk	- Stedelijke verkeersstraat	+	+	+	Principeverzoek

* Status 1-4-2018

6.2 Holten

	Capaciteit	Woningtype	Doelgroep	Woonmilieu	Straattype	Kansrijkheid			Planfase
						Eigendom	Huidige functie	Milieu en omgeving	
HV01 (Albert Heijn)	0	App	- Starters - Senioren	Centrum-dorps	Winkelstraat	+/-	+	+	Oriëntatiefase
HV02 (Groene Kruis - Gaardenstraat 31)	9	Patio	- Starters - Senioren	Dorps	Groene eengezinswoonstraat	+	+	+	Bestemmingsplan in procedure
HV04 (Vosman)	11	Patio	- Starters - Senioren	Dorps	Stedelijke verkeersstraat	+	+	+	Bestemmingsplan in procedure
HV05 (Oranjestraat 41)	1	Vrij	Gezinnen	Dorps	Stedelijke verkeersstraat	+	+	+	Bestemmingsplan in procedure
HV06 (Larenseweg 60-62)	2	Vrij	Gezinnen	Dorps	Stedelijke verkeersstraat	+	+	+	Bestemmingsplan in procedure
HV07 (De Liesen)	16 14 15	Rij 2-kap Vrij	- Starters - Gezinnen - Senioren	Dorps	Groene eengezins woonstraat	+	+	+	Bestemmingsplan in procedure

7. ZOEKLOCATIES VOOR INBREIDING

Waar de inbreidingslocaties in uitvoering al een vast omlijnd kader hebben en de locaties in voorbereiding al ver zijn uitgewerkt, geldt dat niet voor de zoeklocaties voor inbreiding. Deze inbreidingslocaties bevinden zich in het voorstadium van het planproces*. Er liggen eerste ideeën om de ontwikkeling op te starten. Binnenkort zullen de eerste ideeën verder worden uitgewerkt en zal blijken of deze haalbaar zijn. Ook kan het om locaties gaan die naar verwachting en inzicht van de gemeente in aanmerking komen voor (her)ontwikkeling. De zoeklocaties voor inbreiding binnen de kern Rijssen hebben de code 'RZ' gekregen, gevolgd door een nummer. Voor Holten geldt de code 'HZ' met nummer. Deze codes zijn terug te vinden op de kaarten die als bijlagen zijn opgenomen bij deze verkenning. In hoofdstuk 2 van deze verkenning zijn de uitgangspunten voor de navolgende beoordeling terug te vinden.

7.1 Rijssen

	Capaciteit	Woningtype	Doelgroep	Woonmilieu	Straattype	Kansrijkheid		
						Eigendom	Huidige functie	Milieu en omgeving
RZ01 (Sportvelden S.V. Rijssen Vooruit)	20	Vrij 2-kap	- Gezinnen - Senioren	Groen-kleinstedelijk	Groene eengezins woonstraat	+	+/-	+
RZ02 (Slaghekke)	6 7	2-kap Rij	- Starters - Gezinnen	Groen-kleinstedelijk	- Stenige eengezins woonstraat - Wonen en werken laagbouw	-	+	+/-
RZ03 (Albert Heijn)	0	-	-	Centrum-Kleinstedelijk	Stedelijke verkeersstraat	-	-	-
RZ04 (Hoek Grotestraat - Watermolen)	20	App	- Starters - Senioren	Centrum-kleinstedelijk	- Winkelstraat - Stedelijke verkeersstraat	-	+	+/-

* Status 1-4-2018

	Capaciteit	Woningtype	Doelgroep	Woonmilieu	Straattype	Kansrijkheid		
						Eigendom	Huidige functie	Milieu en omgeving
RZ05 (Enterstraat)	15 18	Rij App	- Starters - Gezinnen - Senioren	Centrum-kleinstedelijk	- Wonen en werken gestapeld - Stedelijke verkeersstraat	-	+/-	+/-
RZ06 (Schild en omgeving)	44 6	App Rij	- Starters - Gezinnen - Senioren	Centrum-kleinstedelijk	Winkelstraat	+/-	+/-	+
RZ07 (Rabobank)	12	App	- Gezinnen - Senioren	Groen-kleinstedelijk	Stedelijke verkeersstraat	+/-	+/-	+/-
RZ08 (Janke Janti)	6	App	Senioren	Groen-kleinstedelijk	Stedelijke verkeersstraat	+	+	+/-
RZ09 (Holterstraatweg)	2 3	Vrij Rij	- Gezinnen - Starters	Groen-kleinstedelijk	Stenige eengezins woonstraat	+/-	+	+/-
RZ10 (Voorzieningen plan zuid)	4 3	Rij Vrij Patio	- Starters - Gezinnen - Senioren	Centrum-dorps	Groene eengezins woonstraat	+	+	+/-
RZ11 (Pinkeltje)	10	Tiny Patio	- Gezinnen - Senioren	Bijzonder	Groene eengezins woonstraat	+	+	+/-
RZ12 (Kruimeltje)	6	Rij	- Starters - Gezinnen	Groen-kleinstedelijk	Groene eengezins woonstraat	+	+	+/-
RZ13 (Hoek Grotestraat - Rozengarde)	8	App	- Starters - Senioren	Centrum-kleinstedelijk	Winkelstraat	+/-	+/-	+/-
RZ14 (De Brekeld)	24	App	-	-	-	-	-	-
RZ15 (Boompark Smederij)	8/10	Patio	- Starters - Senioren	Centrum-kleinstedelijk	Stedelijke verkeersstraat	+	+	+/-
RZ16 (Haarstraat - Rosman/Ter Harmsel)	10	App	- Starters - Senioren	Groen-kleinstedelijk	Stedelijke verkeersstraat	+	+/-	+/-
RZ17 (Hogepad - AKOR)	12	App	- Starters - Senioren	Centrum-kleinstedelijk	Stedelijke verkeersstraat	+	+	+
RZ18 (Haase/Harbers)	5	Vrij	- Gezinnen - Senioren	Bijzonder	Groene eengezins woonstraat	+	+/-	+

7.2 Holten

	Capaciteit	Woningtype	Doelgroep	Woonmilieu	Straattype	Kansrijkheid		
						Eigendom	Huidige functie	Milieu en omgeving
HZ01* (Enkco)	20 10 25	2-kap Vrij App	- Starters - Gezinnen - Senioren	Dorps	- Groene eengezins woonstraat - Stenige eengezins woonstraat	+	+	+/-
HZ02* (De Kol)	12 6	Rij 2-kap	- Starters - Gezinnen - Senioren	Dorps	Groene eengezins woonstraat	+	+	+/-
HZ03* (Waterloo - Vlogtman)	24	Rij 2-kap	- Starters - Senioren	Dorps	Groene eengezins woonstraat	+	+	+/-
HZ04 (Boer Biet)	15 4	App Vrijst	- Starters - Senioren	Centrum-dorps	Winkelstraat	+/-	+/-	+/-
HZ05 (Dorpsstraat, keizersweg)	3	Rij 2-kap Vrij	- Starters - Gezinnen	Dorps	Stedelijke verkeersstraat	+	+	+/-
HZ06 (Coop)	15	App	- Starters - Senioren	Centrum-dorps	Winkelstraat	+/-	+/-	+/-
HZ07 (Lareneweg Autobedrijf)	3	Patio	- Starters - Gezinnen - Senioren	Dorps	Stenige eengezins woonstraat	+/-	+	+/-

	Capaciteit	Woningtype	Doelgroep	Woonmilieu	Straattype	Kansrijkheid		
						Eigendom	Huidige functie	Milieu en omgeving
HZ08 (Lareneweg 18)	2	2-kap	Gezinnen	Dorps	Stenige eengezins woonstraat	-	+	+/-
HZ09 (Lareneweg 32)	2	Vrij	Gezinnen	Dorps	Stenige eengezins woonstraat	+	+	+/-
HZ10 (Lareneweg 48)	2	Vrij	Gezinnen	Dorps	Stenige eengezins woonstraat	+/-	+	-
HZ11 (Sportzaak Optimus)	10	App	- Starters - Senioren	Centrum-dorps	- Winkelstraat - Wonen en werken gestapeld	+/-	+/-	+/-
HZ12 (Rabobank)	3	Vrij	Gezinnen	Centrum-dorps	Stenige eengezins woonstraat	+	+/-	+/-
HZ13 (Oranjestraat 27)	1	Vrij	Gezinnen	Dorps	Stenige eengezins woonstraat	+	+	+/-
HZ14 (Oranjestraat 82)	4	Vrij	- Starters - Senioren	Dorps	Groene eengezins woonstraat	+/-	+/-	+/-

BIJLAGEN

BIJLAGE 1. TOELICHTING ZOEKLOCATIES VOOR INBREIDING

RZ01

SPORTVELDEN S.V. RIJSSSEN VOORUIT

Huidige functie: sportvelden SV Rijssen Vooruit. In de directe omgeving reeds nieuwbouwproject afgerond met voornamelijk dure woningen.

Woningtype:

- twee-onder-één-kap
- vrijstaand

Doelgroep:

- gezinnen
- senioren

Capaciteit: 20

Woonmilieu: groen-kleinstedelijk

Straattype: groene eengezins woonstraat

Milieu en omgeving: nabijgelegen gasleiding en ligging in molenbiotoop

Opmerkingen: verplaatsen sportvelden



Huidige situatie voetbalvelden



Naastgelegen bebouwing aan de Pelmolenweg



Referentiebeeld woningen aan de Pelmolenweg

RZ02

SLAGHEKKE

Huidige situatie: Bedrijventerrein met onderbouw van een oude molen. Gewone woonstraat met verscheidene woningtypen

Woningtype:

- rij
- twee-onder-één-kap

Doelgroep:

- starters
- gezinnen

Capaciteit:

- 6 twee-onder-één-kap
- 7 rij

Woonmilieu: groen-kleinstedelijk

Straattype:

- stenige eengezins woonstraat
- wonen en werken laagbouw

Milieu en omgeving: nabijgelegen spoorlijn en cultuurhistorische waarden fundamenteel molenbiotoop (mogelijk inpassen)

Opmerkingen: opheffen milieuhinderveroorzakende bedrijvigheid



Huidige situatie



Naastgelegen bebouwing aan de Molendijk Zuid



Huidige situatie Molendijk Zuid

RZ03

ALBERT HEIJN

Huidige functie: Albert Heijn supermarkt en een aantal andere winkels, aan Wierdensestraat. Deel van deze commerciële plint staat leeg. Vanwege de geringe woonkwaliteit betreft dit geen reële inbreidingslocatie in de zin van transformatie.

Woningtype: -

Doelgroep: -

Capaciteit: -

Woonmilieu: centrum-kleinstedelijk

Straattype: stedelijke verkeersstraat

Milieu en omgeving: omgeving met hoge verkeersintensiteit

Opmerkingen: beperkte woonkwaliteit vanwege ontbreken mogelijkheid voor buitenruimte



Huidige situatie gezien vanuit de Grotestraat



Huidige situatie gezien vanaf Watermolen

RZ04

HOEK GROTESTRAAT-WATERMOLEN

Huidige situatie: Aantal horeca zaken waaronder een cafe, doner en sushizaak.

Woningtype: appartementen

Doelgroep:

- starters
- senioren

Capaciteit: 20

Woonmilieu: centrum-kleinstedelijk

Straattype:

- winkelstraat
- stedelijke verkeersstraat

Milieu en omgeving:

- omgeving met hoge verkeersintensiteit
- centrumfuncties

Opmerkingen: structuurvisie Centrum Rijssen 2025: aandacht poort kernwinkelgebied



Huidige situatie



Referentiebeeld appartementen De Giezen



Referentiebeeld appartementen Watermolen

RZ05

ENTERSTRAAT

Huidige functie: Mix aan functies in een aanloopstraat van het centrum (horeca, detailhandel, dienstverlening, wonen e.d.)

Woningtype:

- rij
- appartementen
- hofjes wonen

Doelgroep:

- starters
- gezinnen
- senioren

Capaciteit:

- 15 rij
- 18 appartementen

Woonmilieu:

- centrum-kleinstedelijk

Straattypen:

- wonen en werken gestapeld
- stedelijke verkeersstraat

Milieu en omgeving:

- omgeving met centrumfuncties
- evenementengebied
- AMK-terrein

Opmerkingen:

- structuurvisie Centrum Rijssen 2025: opheffen detailhandel en terugbrengen woonstraat
- functioneel momenteel passend, maar ruimtelijke uitstraling niet



Huidige situatie Enterstraat met karakteristieke bebouwing



Huidige situatie Enterstraat met beeldverstorende elementen zoals dit gebouw



Referentiebeeld

RZ06

SCHILD EN OMGEVING

Huidige situatie: De Bouwstraat is een gemixte aanloopstraat (wonen maar vooral andere functies) met parkeerterrein. Groter winkelpand aan de Haarstraat, bestaande ING en het voormalige Hotel Koenderink.

Woningtype:

- rij (Bouwstraat)
- appartementen (Schild)

Doelgroep:

- starters
- gezinnen
- senioren

Capaciteit:

- 44 appartementen
- 6 rij

Woonmilieu: centrum-kleinstedelijk

Straattype: winkelstraat

Milieu en omgeving:

- omgeving met centrumfuncties
- evenementengebied
- AMK-terrein

Opmerkingen: structuurvisie Centrum Rijssen 2025: mogelijkheden voor wonen



Huidige situatie Bouwstraat



Huidige parkeerterrein aan de Bouwstraat



Huidige winkelpand aan het plein, op de kruising van Haarstraat - Schild

RZ07

RABOBANK

Huidige functie: Groot bankgebouw in een groene omgeving met vijver

Woningtype: appartementen

Doelgroep:

- gezinnen
- senioren

Capaciteit: 12

Woonmilieu: groen-kleinstedelijk

Straattype: stedelijke verkeersstraat

Milieu en omgeving:

- nabijgelegen spoorlijn
- omgeving met hoge verkeersintensiteit

Opmerkingen:

- structuurvisie Centrum Rijssen 2025: mogelijkheden voor wonen
- ook centrumvoorziening, zoals een supermarkt, is hier mogelijk



Huidige Rabobank gebouw



Referentiebeeld van een 'urban villa'



Referentiebeeld appartementen en commerciële functie

RZ08

JANKE JANTI

Huidige situatie: Detailhandel en twee woningen aan een straat met een mix aan functies.

Woningtype: appartementen

Doelgroep: senioren

Capaciteit: 6

Woonmilieu: groen-kleinstedelijk

Straattype: stedelijke verkeersstraat

Milieu en omgeving: omgeving met hoge verkeersintensiteit



Huidige winkelpand aan de Haarstraat



Huidige woning naast het winkelpand



Huidige situatie Haarstraat

RZ09

HOLTERSTRAATWEG

Huidige functie: Tandarts en sportzaak, ligt redelijk van de straat af, ingevuld met parkeerplaatsen

Woningtype:

- rij (Marijkestraat)
- vrijstaand (Holterstraatweg)

Doelgroep:

- starters
- gezinnen

Capaciteit:

- 2 vrijstaand
- 3 rij

Woonmilieu: groen-kleinstedelijk

Straattype: stenige eengezins woonstraat



Huidige situatie gebouw



Huidige situatie Holterstraatweg met verschillende kapvormen



Huidige situatie Holterstraatweg gekeken in de richting van het centrum

RZ10

VOORZIENINGEN PLAN ZUID

Huidige situatie: Een aantal detailhandelsvoorzieningen voor het zuiden van Rijssen, waaronder de Emté en de Aldi.

Woningtype:

- rij
- vrijstaand
- patio

Doelgroep:

- gezinnen
- senioren

Capaciteit:

- 3 vrijstaand
- 4 rijwoningen

Woonmilieu:

- centrum-dorps
- groen-kleinstedelijk

Straattype: groene eengezins woonstraat

Opmerkingen: woonkwaliteit beperkt vanwege beperkte relatie met straat



Huidige situatie met de Aldi



Groene omgeving van de huidige situatie



Traditionele bebouwing in de omgeving van de locatie

RZ11

PINKELTJE

Huidige functie: leegstaand schoolgebouw in groene omgeving
(groene vinger vanuit het landschap)

Woningtype:

- tiny houses
- patio

Doelgroep:

- gezinnen
- senioren

Capaciteit: 10

Woonmilieu: bijzonder

Straattype: groene eengezins woonstraat

Milieu en omgeving: omgeving met diverse maatschappelijke voorzieningen

Opmerkingen: bijzondere woonvorm



Huidige situatie met het voormalig schoolgebouw vanaf de Johannes Vermeerstraat



Huidige situatie vanaf de Wilhelminastraat

RZ12

KRUIMELTJE

Huidige situatie: Peuterspeelzaal nog in gebruik, leegstaand schoolgebouw aan de overzijde van de straat.

Woningtype: rij

Doelgroep:

- starters
- gezinnen

Capaciteit: 6

Woonmilieu: groen-kleinstedelijk

Straattype: groene eengezins woonstraat



Huidige situatie met peuterspeelzaal Kruimeltje



Omgeving van de locatie met rijwoningen aan de Veldovenstraat



Omgeving van de locatie met rijwoningen aan de Zeven Peggenweg

RZ13

HOEK GROTESTRAAT-ROZENGAARDE

Huidige situatie: zaal en winkelpand aan de Grotestraat, tweetal garageboxen aan de Rozengarde

Woningtype: appartementen

Doelgroep:

- starters
- senioren

Capaciteit: 8

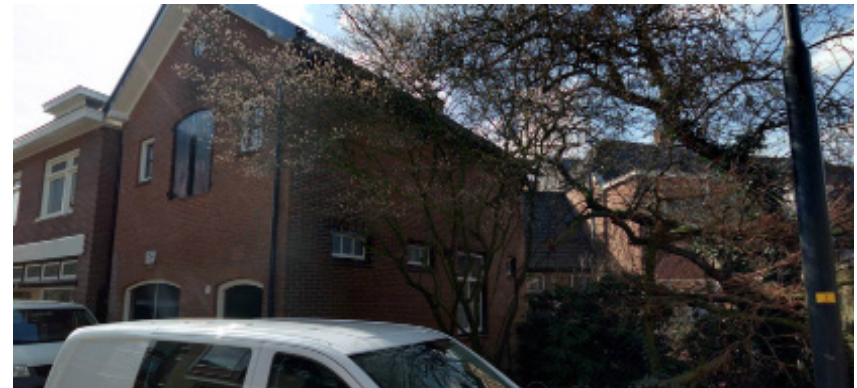
Woonmilieu: centrum-kleinstedelijk

Straattype: winkelstraat

Opmerkingen: uitgangspunt is behoud stokerij Rozengarde



Huidige situatie zaaltjes Grotestraat



Huidige situatie stokerij



Omgeving van de locatie met het café, restaurant Spekhorst

RZ14

DE BREKELD

Huidige situatie: landgoedbestemming waar geen belangstelling voor is, er wordt gezocht naar een andere invulling

Woningtype: appartementen

Doelgroep:

- -

Capaciteit: 24

Woonmilieu: -

Straattype: -

Milieu en omgeving: mogelijk bodemsanering



Huidige situatie De Brekeld



Huidige situatie De Brekeld

RZ15

BOOMKAMP SMEDERIJ

Huidige situatie: woning

Woningtype: patio

Doelgroep:

- starters
- senioren

Capaciteit: 8/10

Woonmilieu: centrum-kleinstedelijk

Straattype: stedelijke verkeersstraat



Huidige situatie Boomkamp Smederij



Straatbeeld van de situatie, Boomkamp

RZ16

HAARSTRAAT - ROSMAN/TER HARMSEL

Huidige situatie: winkel en opslag wonen

Woningtype: appartementen

Doelgroep:

- starters
- senioren

Capaciteit: 10

Woonmilieu: groen-kleinstedelijk

Straattype: stedelijke verkeersstraat

Milieu en omgeving: geluidhinder Haarstraat



Huidige situatie Haarstraat - Rosman/Ter Harmse



Huidige situatie Haarstraat - Rosman/Ter Harmse

RZ17

HOGEPAD - AKOR

Huidige situatie: gemengde functies

Woningtype: appartementen

Doelgroep:

- starters
- senioren

Capaciteit: 12

Woonmilieu: centrum-kleinstedelijk

Straattype: stedelijke verkeersstraat

Milieu en omgeving: Geluidhinder Hogepad



Huidige situatie Hogepad - Akor



Straatbeeld van de situatie, richting Haarstraat

RZ18

HAASE/HARBERS

Huidige situatie: wonen in groene omgeving

Woningtype: vrijst

Doelgroep:

- gezinnen
- senioren

Capaciteit: 5

Woonmilieu: bijzonder

Straattype: groene eengezins woonstraat

Opmerkingen:

- Gebiedsvisie Stokmansveld opgesteld



Huidige situatie Haase/Harbers



Straatbeeld van de situatie, Wethouder H.H. Korteboslaan

HZ01

ENKCO

Huidige functie: 'lichte' industrie langs de spoorzone.

Woningtype:

- grondgebonden (alle typen)
- appartementen

Doelgroep:

- starters
- gezinnen
- senioren

Capaciteit: 55

- 20 twee-onder-één-kap
- 10 vrijstaand
- 25 appartementen

Woonmilieu: dorps

Straattype:

- groene eengezins woonstraat
- stenige eengezins woonstraat

Milieu en omgeving:

- nabijgelegen spoorlijn
- omgeving met bedrijfsfuncties
- mogelijke bodemverontreiniging

Opmerkingen:

- bedrijvigheid verplaatsen
- aangewezen locatie in appartementenvisie Holten
- integraal ontwikkelen met HZ03 en HZ04



Huidige situatie met het gebouw van de Enkco



Omgeving met bebouwing aan de Kerkhofsweg



Omgeving met nieuwbouw aan het Zwartepad

HZ02

DE KOL

Huidige situatie: Braakliggend terrein, nabij woningbouwontwikkeling De Kol.

Woningtype:

- rij
- twee-onder-één-kap

Doelgroep:

- starters
- gezinnen
- senioren

Capaciteit:

- 12 rij
- 6 twee-onder-één-kap

Woonmilieu: dorps

Straattype: groene eengezins woonstraat

Milieu en omgeving: omgeving met bedrijfsfuncties

Opmerkingen: afronden De Kol



Huidige situatie, braakliggend terrein op de locatie



Omgeving met naastgelegen nieuwbouwwijk



Omgeving met rijwoningen aan de Weverstraat

HZ03

WATERLOO - VLOGTMAN

Huidige functie: Braakliggend terrein met nog enkele leegstaande bedrijfspanden

Woningtype:

- rij
- twee-onder-één-kap
- hofjes wonen

Doelgroep:

- starters
- gezinnen

Capaciteit: 24

Woonmilieu: dorps

Straattype: groene eengezins woonstraat

Milieu en omgeving: omgeving met bedrijfsfuncties

Opmerkingen:

- afronden De Kol
- integraal ontwikkelen met HZ01 en HZ04
- mogelijkheden voor maatschappelijke functies



Huidige situatie, braakliggend terrein op de locatie



Leegstaande bedrijfspanden op de locatie



Omgeving met rijwoningen aan de Industriestraat

HZ04

BOER BIET

Huidige situatie: kleinschalige boerderij en een café aan de rand van het centrum van Holten

Woningtype:

- appartementen
- vrijstaand

Doelgroep:

- starters
- senioren

Capaciteit: 19

Woonmilieu: centrum-dorps

Straattype: winkelstraat

Milieu en omgeving: omgeving met centrumfuncties

Opmerkingen:

- aangewezen locatie in appartementenvisie Holten
- integraal ontwikkelen met HZ01 en HZ03



Huidige situatie met de boerderij



Huidige situatie met café Jansen



Referentiebeeld van nieuwe appartementen aan de Dorpsstraat

HZ05

DORPSSTRAAT, KEIZERSWEG

Huidige functie: leegstaand winkelpand, leegstaande twee-onder-één-kapwoning en een groenstrook.

Woningtype: j

- rij
- twee-onder-één-kap
- vrijstaand

Doelgroep:

- starters
- gezinnen

Capaciteit: 3

Woonmilieu: dorps

Straattype: stedelijke verkeersstraat

Milieu en omgeving:

- nabijgelegen spoorlijn
- omgeving met hoge verkeersintensiteit

Opmerkingen: leegstand oplossen



Huidige situatie met het leegstaande gebouw



Omgeving van de locatie, woning aan de overzijde



Huidige situatie met de drukke Dorpsstraat

HZ06

COOP

Huidige situatie: De Coop en een tweetal horecapanden in het centrum van Holten.

Woningtype: appartementen

Doelgroep:

- starters
- senioren

Capaciteit: 15

Woonmilieu: centrum-dorps

Straattype: winkelstraat

Milieu en omgeving: omgeving met centrumfuncties

Opmerkingen:

- aangewezen locatie in appartementenvisie Holten
- functioneel momenteel passend, maar ruimtelijke uitstraling niet



Huidige situatie met de Coop supermarkt



Omgeving met nieuwbouwappartementen aan de Stationsstraat

HZ07

LARENSEWEG AUTOBEDRIJF

Huidige functie: Autobedrijf Pots en bedrijfswoning aan de Haarstraat.

Woningtype: patio

Doelgroep:

- starters
- gezinnen
- senioren

Capaciteit: 3

Woonmilieu: dorps

Straattype: stenige eengezins woonstraat

Opmerkingen: verplaatsen bedrijvigheid



Huidige situatie met autobedrijf Pots



Huidige bedrijfswoning aan de Larenseweg



Omgeving met rijwoningen aan de Haarstraat

HZ08

LARENSEWEG 18

Huidige situatie: Leegstaand winkelpand aan de Larenseweg, een lint met verscheidene gebouwen met afwijkende kapvormen.

Woningtype: twee-onder-één-kap

Doelgroep: gezinnen

Capaciteit: 2

Woonmilieu: dorps

Straattype: stenige eengezins woonstraat

Opmerkingen: leegstand oplossen



Huidige situatie met winkelpand op de locatie



Huidige situatie Larenseweg gekeken richting centrum



Huidige situatie Larenseweg gekeken vanaf centrum

HZ09

LARENSEWEG 32

Huidige functie: leegstaand winkelpand met parkeerterrein aan de Larenseweg, een lint met verscheidene gebouwen met afwijkende kapvormen.

Woningtype: vrijstaand

Doelgroep: gezinnen

Capaciteit: 2

Woonmilieu: dorps

Straattype: stenige eengezins woonstraat

Milieu en omgeving: nabijgelegen onderwijsfunctie

Opmerkingen:

- leegstand oplossen
- verplaatsen bedrijvigheid



Huidige situatie met gebouw en parkeerplaats op de locatie



Naastgelegen bebouwing aan de Larenseweg



Woning aan de overzijde van de Larenseweg

HZ10

LARENSEWEG 48

Huidige situatie: Tankstation buiten gebruik met bijbehorend woonhuis.

Woningtype: vrijstaand

Doelgroep: gezinnen

Capaciteit: 2

Woonmilieu: dorps

Straattype: stenige eengezins woonstraat

Milieu en omgeving: mogelijke bodemverontreiniging

Opmerkingen: leegstand oplossen



Huidige situatie met het tankstation op de locatie



Huidige situatie met de groene Larenseweg



Referentiebeeld van een woning met 1 laag en een kap in de omgeving

HZ11

SPORTZAAK OPTIMUS

Huidige functie: sportzaak aan de rand van het centrum van Holten.
Aan de overzijde van de Oranjestraat staan nieuwe appartementen.

Woningtype: appartementen

Doelgroep:

- starters
- senioren

Capaciteit: 10

Woonmilieu: centrum-dorps

Straattype:

- winkelstraat
- wonen en werken gestapeld

Opmerkingen: aangewezen locatie in appartementenvisie Holten



Huidige situatie met de sportzaak



Naastgelegen woning aan de Oranjestraat



Referentiebeeld van nieuwe appartementen in de omgeving

HZ12

RABOBANK

Huidige situatie: De Rabobank en achtergelegen parkeerterrein

Woningtype: vrijstaand

Doelgroep: gezinnen

Capaciteit: 3

Woonmilieu: centrum-dorps

Straattype: stenige eengezins woonstraat



Huidige situatie met het pand van de Rabobank



Huidige situatie, achterzijde van de Rabobank met parkeerterrein



Omgeving met grond gebonden woningen aan de Oranjestraat

HZ13

ORANJESTRAAT 27

Huidige functie: Detailhandelsfuncties aan het lint van de Oranjestraat, geschikt voor transformatie

Woningtype: vrijstaand

Doelgroep: gezinnen

Capaciteit: 1

Woonmilieu: dorps

Straattype: stenige eengezins woonstraat

Opmerkingen: concentratie kernwinkelgebied



Huidige situatie met de galerie aan de Oranjestraat



Omgeving met variatie in kapvormen wat past in een dorps woonmilieu

HZ14

ORANJESTRAAT 82

Huidige situatie: Tankstation en een aantal appartementen boven een leegstaande commerciële plint.

Woningtype: vrijstaand

Doelgroep:

- gezinnen
- senioren

Capaciteit: 4

Woonmilieu: dorps

Straattype: groene eengezins woonstraat

Milieu en omgeving: hindercirkel tankstation

Opmerkingen:

- leegstand oplossen
- milieuknelpunt oplossen



Huidige situatie met het Avia tankstation

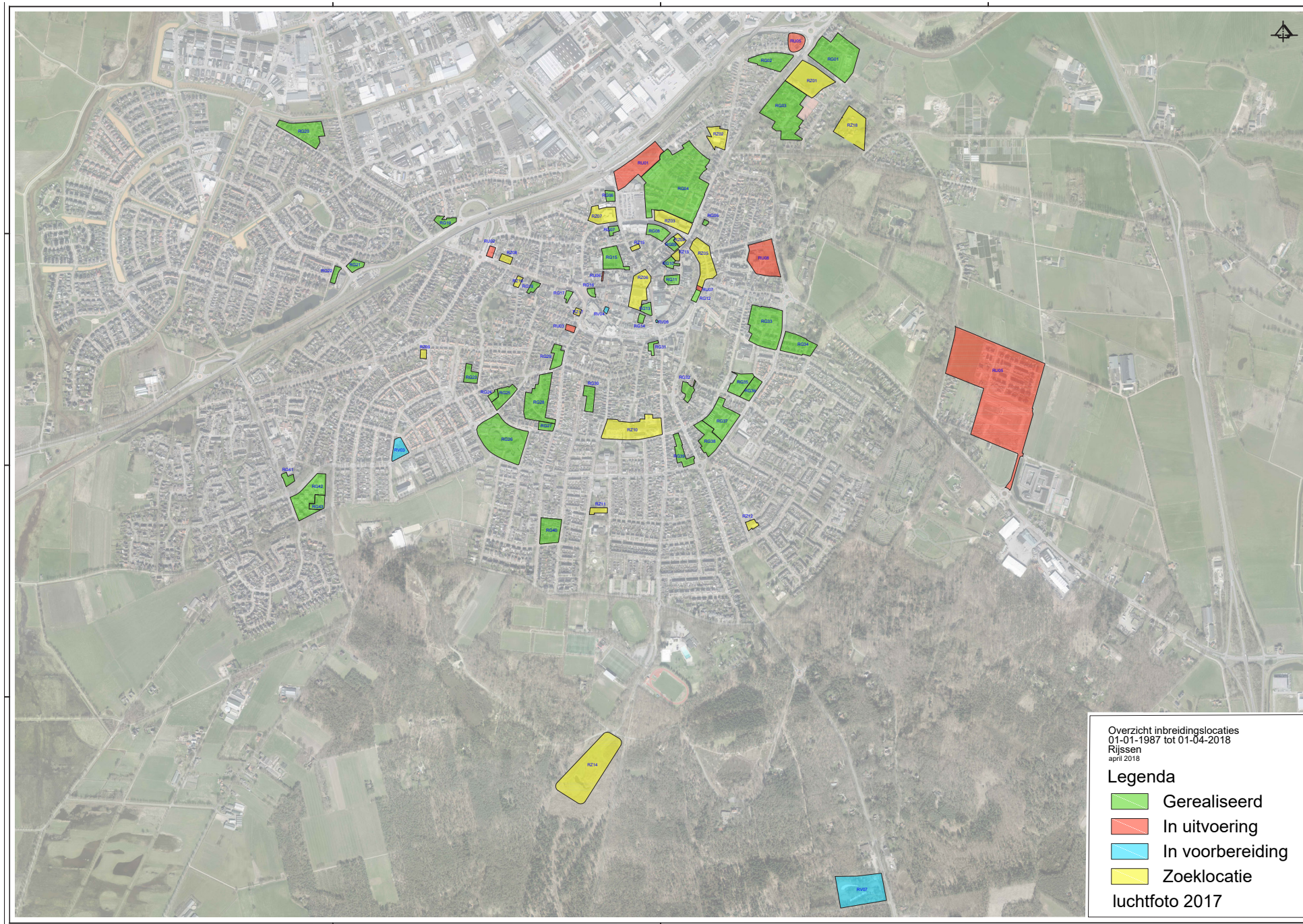


Huidige situatie met appartementen en leegstaande commerciële plint

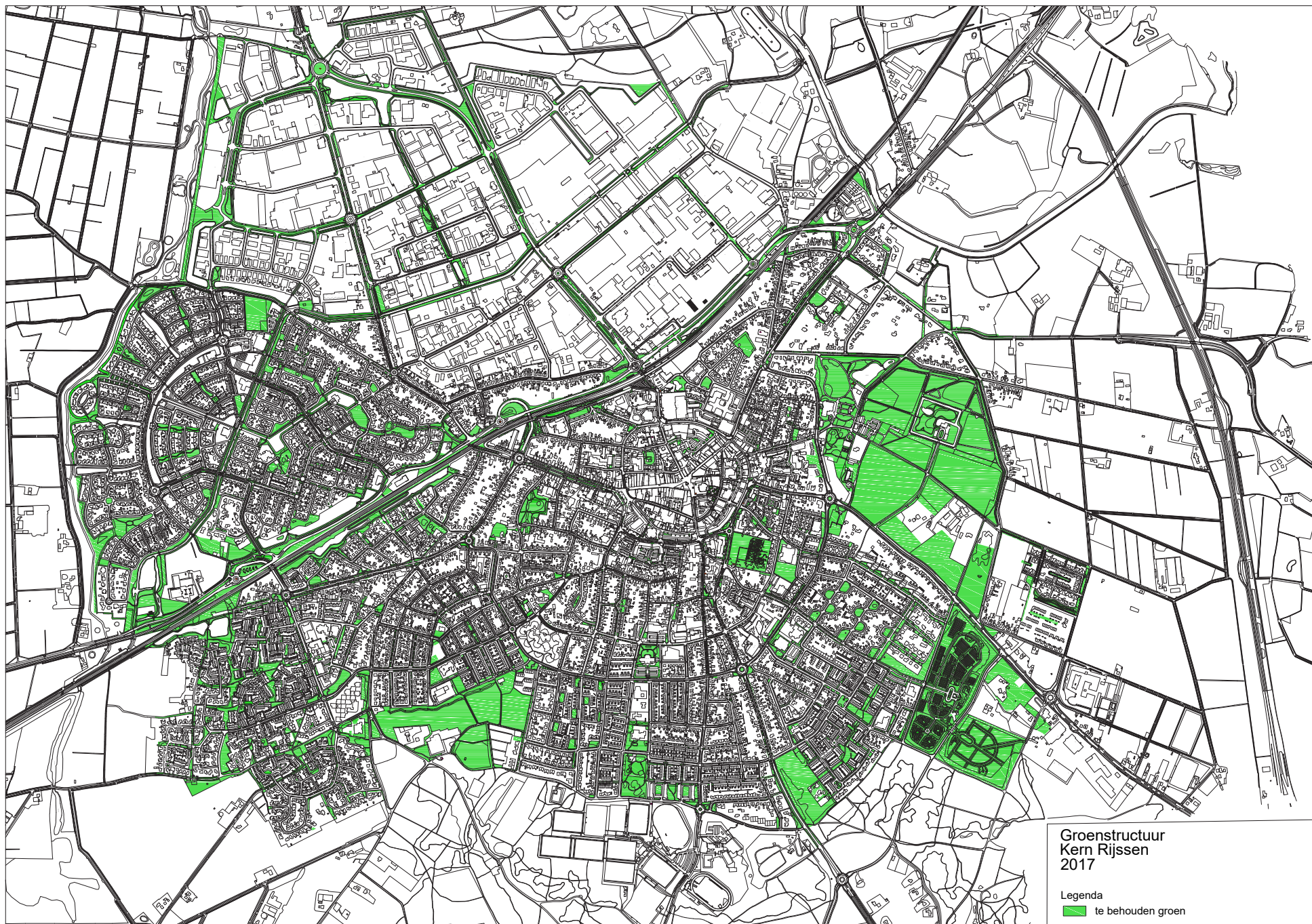


Vrijstaande woningen en tweekappers in de omgeving

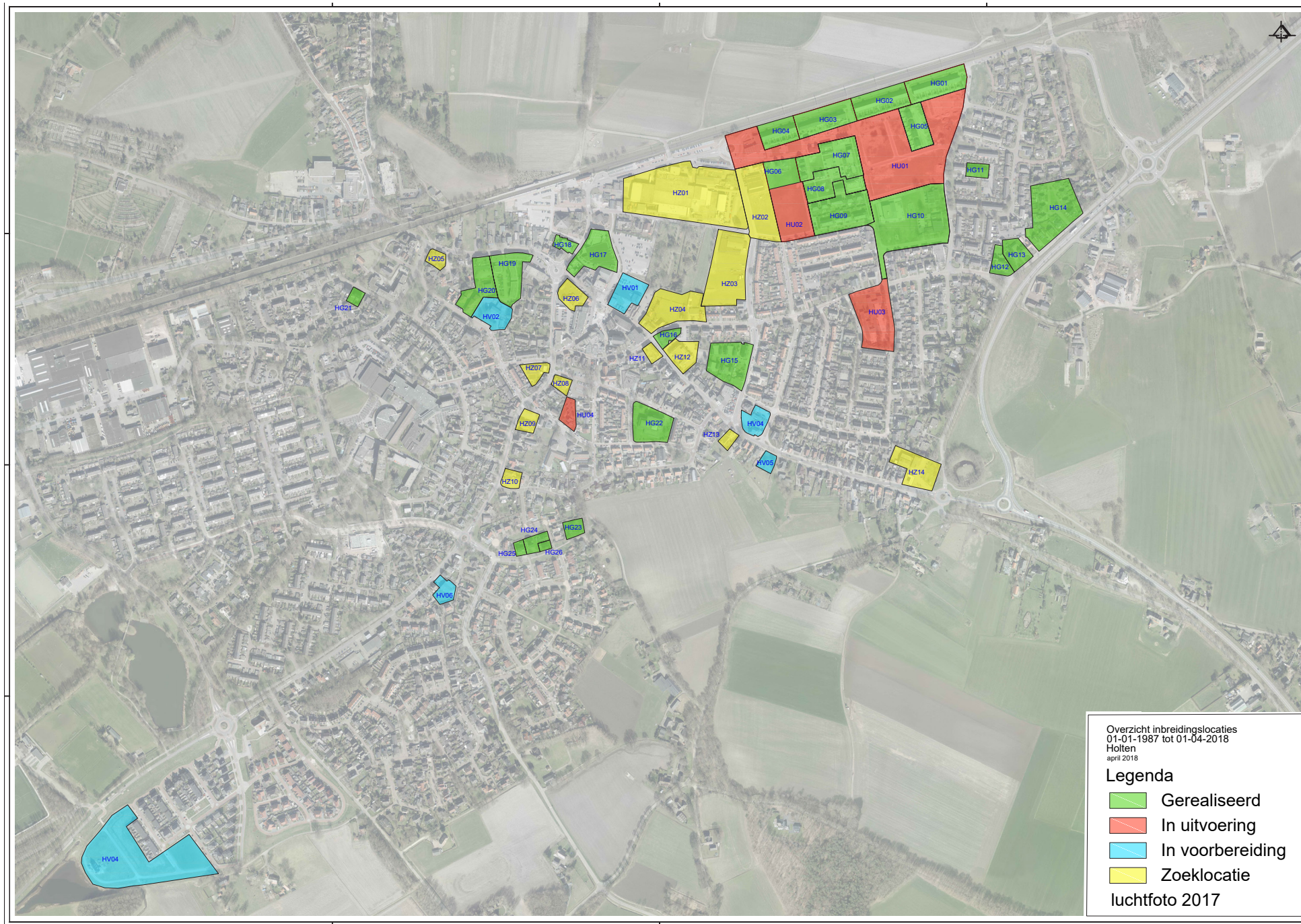
BIJLAGE 2. OVERZICHT INBREIDINGSSLOCATIES RIJSSEN



BIJLAGE 3. OVERZICHT GROENSTRUCTUUR RIJSSEN



BIJLAGE 4. OVERZICHT INBREIDINGSLOCATIES HOLTEN



BIJLAGE 5. OVERZICHT GROENSTRUCTUUR HOLTEN

