



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Oost

Gemeente Rijssen-Holten

Datum: 23 maart 2023

Projectnummer: 180515.01

ID: NL.IMRO.1742.BPRW2022001-0401

INHOUD

TOELICHTING

1	Aanleiding voor het Chw bestemmingsplan	3
1.1	Wat is een Chw-bestemmingsplan?	4
1.2	Ligging van het plangebied Opbroek Oost	5
1.3	Geldend planologisch regiem	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Huidige situatie	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2	Landschapskenmerken	9
3	Ruimtelijk beleid	11
3.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.3	Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)	12
3.4	Omgevingsvisie Overijssel	13
3.5	Omgevingsverordening Overijssel	16
3.6	Regionale woonagenda Twente	17
3.7	Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030	17
3.8	Structuurvisie Het Opbroek	19
3.9	Structuurvisie Het Opbroek Oost	20
3.10	Woonvisie 2021 t/m 2023	22
3.11	Verkenning inbreidingslocaties Rijssen-Holten	22
3.12	Duurzaamheidsvisie 2021-2024	23
4	Milieu- en omgevingsaspecten	24
4.1	Milieueffectrapportage	24
4.2	Bodem	25
4.3	Bedrijven en milieuzonering	25
4.4	Geur	26
4.5	Geluid	28
4.6	Externe veiligheid	29
4.7	Luchtkwaliteit	31
4.8	Natuur	33
4.9	Water	36
4.10	Archeologie	40
4.11	Cultuurhistorie	42
4.12	Verkeer en parkeren	42
5	Het plan	44

6	Uitvoerbaarheid van het plan	49
7	Juridische aspecten	50
7.1	Algemeen	50
7.2	Dit plan	51
8	Maatschappelijke haalbaarheid	55
8.1	Inspraak	55
8.2	Overleg	55
8.3	Zienswijzen	55

Bijlagen:

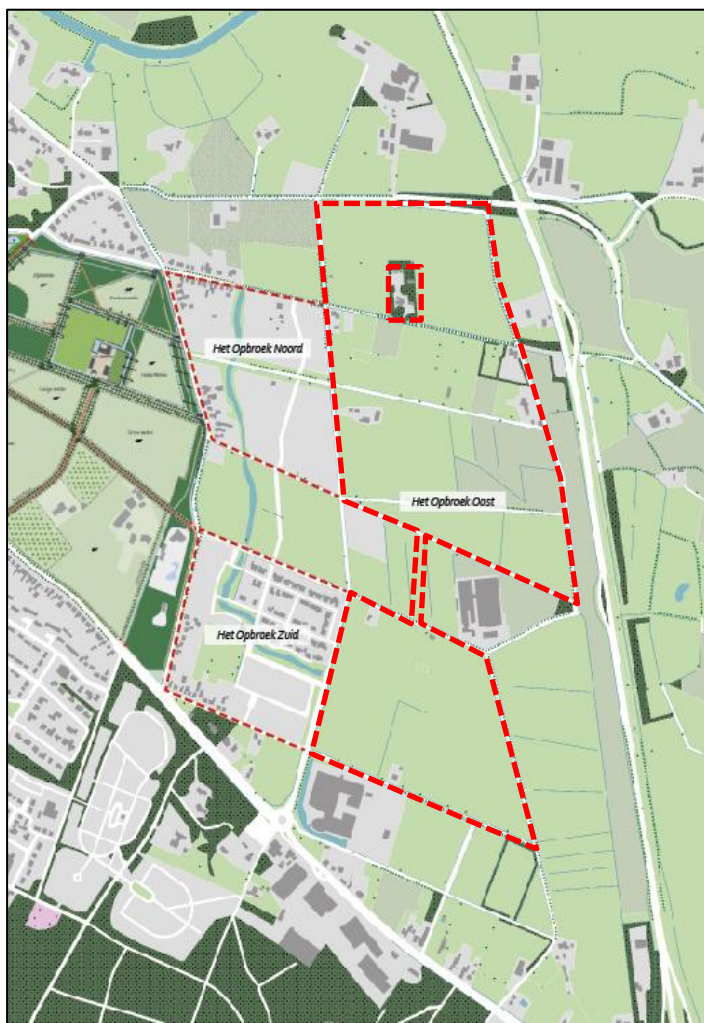
- Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3: Vooronderzoek bodem
- Bijlage 4: Verkennend asbestbodemonderzoek
- Bijlage 5: Quick scan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 6: Geuronderzoek
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 8: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 9: Quick scan luchtkwaliteit
- Bijlage 10: Natuurtoets
- Bijlage 11: Activiteitenplan
- Bijlage 12: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 13: Watertoets
- Bijlage 14: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 15: Verkeersonderzoek
- Bijlage 16: Zienswijzennota

1 Aanleiding voor het Chw bestemmingsplan

Op basis van de woningbouwontwikkelingen, prognoses en woonafspraken met de provincie Overijssel en de vertaling daarvan in de Woonvisie 2021 t/m 2023 heeft Rijssen, naast diverse inbreidingslocaties, ook behoefte aan een uitbreidingslocatie voor de kern Rijssen. Zowel kwalitatief als kwantitatief kan op de diverse inbreidingslocaties niet geheel voorzien worden in de plaatselijke behoefte aan nieuwbouw woningen.

In de kern Rijssen is het Opbroek aangewezen als toekomstige woonwijk. Hiervoor is in 2011 de Structuurvisie Het Opbroek gemaakt en vastgesteld door de gemeenteraad. Het zuidelijk deel (Opbroek Zuid) van deze visie is nagenoeg afgerond. Voor Het Opbroek Noord is in 2019 een bestemmingsplan vastgesteld en wordt in 2022 gestart met de bouw van woningen.

Op 6 november 2020 heeft de gemeenteraad de structuurvisie voor Het Opbroek Oost vastgesteld en aangegeven dat in dit gebied circa 500 woningen kunnen worden gerealiseerd voor de lokale behoefte van Rijssen-Holten. Met voorliggend Chw-bestemmingsplan wordt het nodige juridisch-planologische kader voor deze ontwikkeling vastgelegd.



1.1 Wat is een Chw-bestemmingsplan?

De kern van de Crisis- en herstelwet (Chw) is dat met nieuwe en/of aangepaste procedures doelgericht wordt gewerkt aan werkgelegenheid en duurzaamheid. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kent niet alleen een nieuw begrippenkader en nieuwe (afwijkende) wettelijke mogelijkheden, de wijze van totstandkoming is ook anders dan we tot nu toe gewend zijn. In het bestemmingsplan stond het begrip 'goede ruimtelijke ordening' centraal. Alleen regels met een ruimtelijke relevantie konden worden opgenomen. Nu gaat het om het kunnen stellen van regels die strekken ten behoeve van het volledige domein van de fysieke leefomgeving.

De gemeente Rijssen-Holten mag vooruitlopend op de Omgevingswet experimenteren met "bestemmingsplannen met een verbrede reikwijdte". De aanwijzing van het hele grondgebied van de gemeente Rijssen-Holten valt onder de 16^e tranche en artikel 7c van het besluit uitvoering Crisis en herstelwet. De 16^e tranche is op 28 november 2018 in het Staatsblad gepubliceerd en op 29 november 2018 in werking getreden.

7c lid	Typering	Omschrijving	Zie pag.
1	verbrede reikwijdte	Naast goede ruimtelijke ordening, ook regels t.b.v. veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit.	27
2	looptijd	Looptijd van 20 jaar in plaats van 10 jaar.	34
3	voorlopige bestemming	Voorlopige bestemming voorafgaand aan definitieve bestemming (looptijd 10 jaar in plaats van 5 jaar).	36
4	verordeningen	Integreren lokale verordeningen met betrekking tot de fysieke leefomgeving.	36
5	meldingsplicht	Verbod om zonder melding bepaalde activiteit te verrichten.	42
6/7	beleidsregels	Mogelijkheid tot stellen open norm, waarvan de uitleg bij de uitoefening van een bevoegdheid afhankelijk is van beleidsregels. Beleidsregels met betrekking tot welstand worden door de gemeenteraad vastgesteld (lid 7).	45
8	planschade	Directe planschade voorzienbaar vanaf 3 jaar na aankondiging planvoornemen.	48
9	RO-standaarden /	Afgeweken kan worden van: a. De verplichting om een bestemmingsplan conform de SVBP 2012 op te stellen en digitaal beschikbaar te stellen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl ; b. Het uitvoerbaarheidsvereiste zoals bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, onder f en het vijfde lid, onder c Bro (beschrijving van de wijze waarop milieukwaliteitsseisen zijn betrokken). Tevens bestaat de mogelijkheid om: c. Een hogere waardebesluit op te nemen in het bestemmingsplan; d. Minder gedetailleerd onderzoek te doen in het kader van het hogere waardebesluit.	50
10/11 *	faseren kostenverhaal	Bevoegdheid om te bepalen dat het exploitatieplan wordt vastgesteld bij de omgevingsvergunning voor bouwen in plaats van bij het plan.	53
12	maatwerkregels	Mogelijkheid tot opname van gebiedsgerichte geluidswaarden (hogere of lagere waarden dan artikel 2.17 Activiteitenbesluit voorschrijft).	54
13/14	indieningvereisten	De indieningvereisten en beoordelingsregels bij afwijken van het bestemmingsplan (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) zijn verbreed van 'goede ruimtelijke ordening' naar fysieke leefomgeving.	55

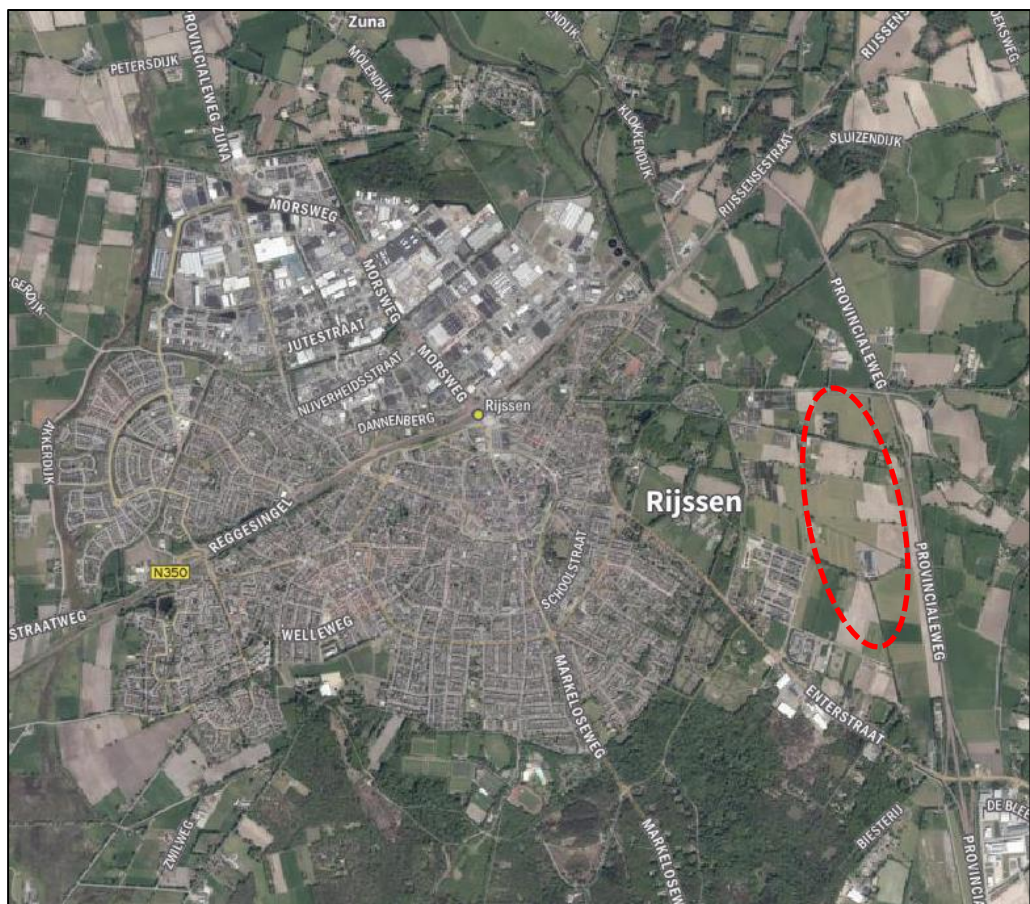
Tabel 3.1: Afwijkingsmogelijkheden op grond van artikel 7c Besluit uitvoering Chw.

Voor diverse gemeenten is in de Crisis- en herstelwet de mogelijkheid opgenomen om te experimenteren met een bredere reikwijdte van bestemmingsplannen. Daarmee krijgen deze bestemmingsplannen het karakter van een omgevingsplan. Hiermee wordt vooruitgelopen op en ervaring opgedaan met de nieuwe Omgevingswet. Om duidelijk aan te geven dat er sprake is van een aparte planfiguur in de ruimtelijke ordening wordt hierna niet gesproken over een bestemmingsplan maar over het Chw-bestemmingsplan.

Het plan voorziet in duurzame woningbouw en draagt bij aan de lokale (bouw)economie. Zoals beschreven voorziet het plan in kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwbehoefte. Verder wordt in dit Chw-bestemmingsplan gebruik gemaakt van de experimenteerruimte rondom de fasering van het kostenverhaal, worden beleidsregels met open normen in dit plan opgenomen en in sommige situaties onderzoeks-plichten doorgeschoven naar het moment van vergunningverlening.

1.2 Ligging van het plangebied Opbroek Oost

Het plangebied maakt onderdeel uit van Het Opbroek, de aangewezen nieuwbouwwijk van Rijssen. Globaal wordt het plangebied begrensd door de Leijerweersdijk, N347, Opbroekweg en Cattelaar. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Rijssen en de globale begrenzing van het plangebied zelf weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit Chw-bestemmingsplan.



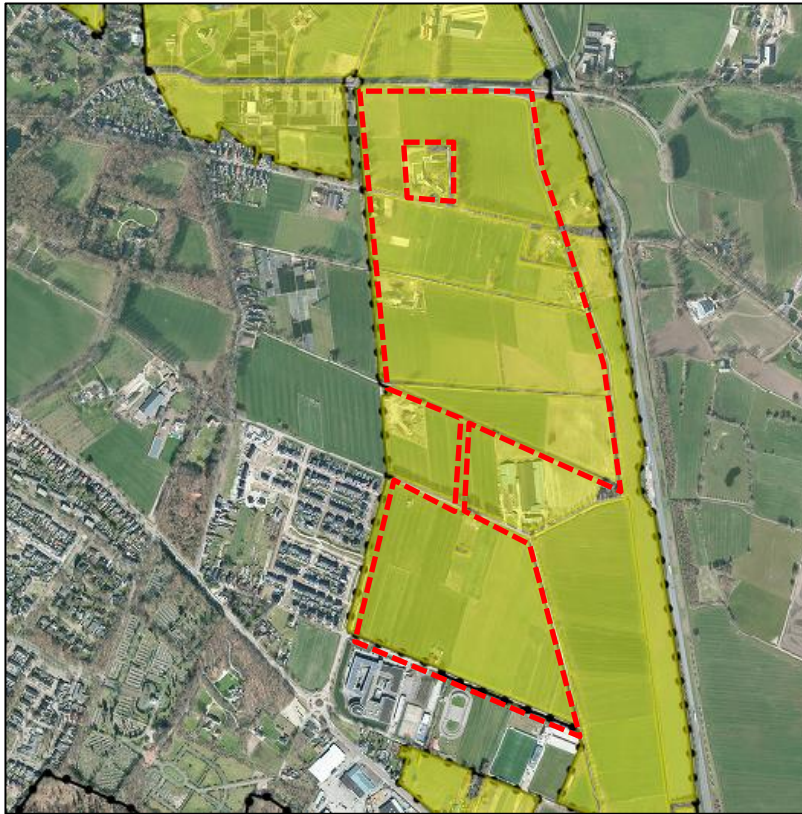
Ligging plangebied (rode cirkel) in relatie tot de kern Rijssen (Bron: PDOK viewer).



Het plangebied bij benadering globaal rood omlijnd (Bron: PDOK viewer).

1.3 Geldend planologisch regiem

Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten' (vastgesteld d.d. 24 juni 2021). Vrijwel het hele plangebied is in het omgevingsplan aangewezen als 'agrarisch landschap - gemengde functies'. Binnen dit gebied is onder meer het gebruik voor bestaande bedrijven en bestaande woningen toegestaan. De realisatie van nieuwe woningen is niet mogelijk op grond van het 'Omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten'. Daarom is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.



☐ Regels

☒ 3 Basisfunctielagen in het buitengebied

☒ 46 Agrarisch landschap - gemengde functies

Uitsnede juridisch-planologische situatie plangebied (globaal in rood begrensd) en omgeving (Bron: Gemeente Rijssen-Holten).

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 besteedt aandacht aan het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Rijssen-Holten beschreven. In hoofdstuk 4 passen alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 5 gaat in op het plan. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt ingegaan op de economische en juridische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 8 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Rijssen is gebouwd op de hogere en drogere esgronden in de nabijheid van de Sallandse Heuvelrug en Borkeld. Het is gesticht als een klassiek voorbeeld van een esdorp, een dorp gesitueerd aan de rand van een zandgrond. De gunstige landschappelijke condities hebben ertoe geleid dat Rijssen welvarend genoemd kon worden. Het kreeg zelfs stadsrechten en de oude kern werd versterkt met wallen en grachten. De oorspronkelijke kern breidde zich vervolgens langzaam maar zeker uit langs de radiale uitvalswegen richting de andere dorpen. Voornamelijk langs de Holterstraat, de Haarstraat, de Markeloseweg en in de richting van het Station. Eerst zijn de droge en hogere gronden naar het zuiden bebouwd.



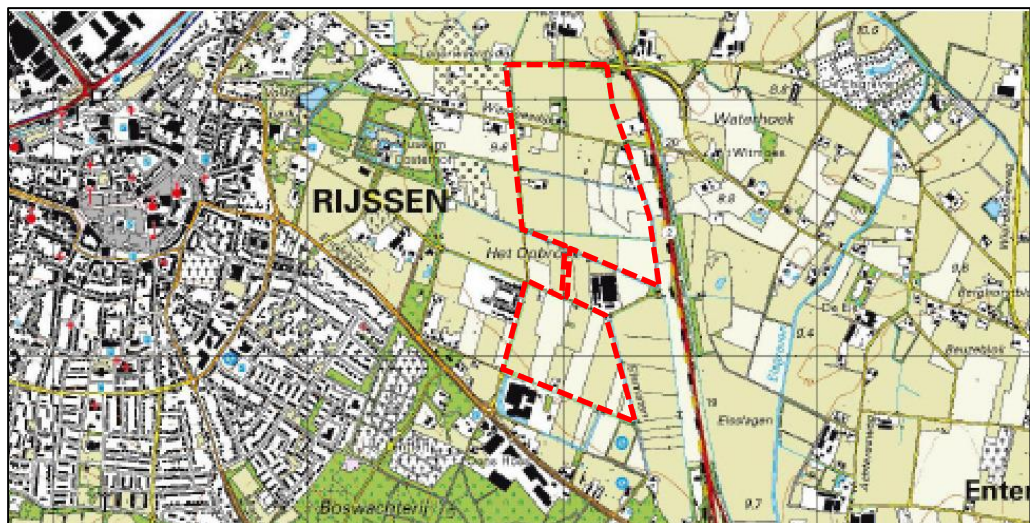
Topografische kaart rond 1880 (voor de ontginning) (Bron: Topotijdreis).



Topografische kaart rond 1900 (Bron: Topotijdreis).

Toen er vervolgens binnen de gemeentegrenzen weinig ruimte meer was op deze hoge gronden koos de gemeente ervoor om ook de natte delen geschikt te maken voor woningbouw. Zo werd eind van de jaren '90 van de vorige eeuw aanstalten gemaakt met de wijk Veeneslagen. Later is ook een start gemaakt met Het Opbroek. Het Opbroek is een grote polder aan de oostzijde van Rijssen. Tussen de kern Rijssen en Het Opbroek ligt een groene zone met onder andere het Landgoed Oosterhof en het Volkspark. Daarnaast is oudere korte lintbebouwing aanwezig langs de Witmoesdijk, Wethouder H.H. Korteboslaan en de Opbroekweg. Het Opbroek Zuid wordt op dit moment al gebouwd en is nagenoeg gerealiseerd. Het bestemmingsplan voor Het Opbroek Noord is inmiddels onherroepelijk. In de stedenbouwkundige plannen van deze deelfases is steeds rekening gehouden met de oorspronkelijke structuren van het natuurlijke en agrarische landschap. De hoofdstructuur van lange lijnen met daartussen grote velden vormt de basis voor de stedenbouwkundige plannen van Het Opbroek.

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



Topografische kaart rond 2018) (Bron: Topotijdreis).

2.2 Landschapskenmerken

Het Opbroek is rond 1900 door de aanleg van de Leijerweerdsdijk en de Polmeijersdijk ontgonnen. De rechtlijnige verkavelingsstructuur, die nog steeds herkenbaar is, is kenmerkend als ontginningslandschap. Tijdens de ontginning van het landschap is de Oosterhofsbeek gedempt. Rond 1910 werd er een spoorweg aangelegd tussen Rijssen en Enter. Op kaarten van na 1950 is deze spoorweg vrijwel geheel verdwenen. Een aantal kadastrale percelen heeft nog altijd een schuine zijde aan de kant waar ooit het spoor gelegen heeft.

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

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

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de volgende fase van de ontwikkeling van Het Opbroek, waarbij de kenmerkende elementen en structuren vanuit het ontginningenlandschap zo veel mogelijk gerespecteerd en geïntegreerd zijn in het plan. Zo kan op passende en gebiedseigen wijze verder invulling worden gegeven aan de reeds ingezette woningbouwontwikkeling. Dit plan is daarmee niet in strijd met de doelstellingen van de NOVI.

3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken van het kabinet die bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Bij de beantwoording van de vraag of dit een stedelijke ontwikkeling betreft moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het voorliggend plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gelet op deze jurisprudentie is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ opgesteld. Uit deze toets

¹ SAB (2022). Ladder voor duurzame verstedelijking. Rijssen, Opbroek Oost. Projectnummer: 180515.01. 24 februari 2022.

wordt geconcludeerd dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Tevens is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied. Deze behoefte kan niet worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Omdat de ontwikkeling voorziet in een behoefte die niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, is de buiten bestaand stedelijk gebied gelegen ontwikkeling gerechtvaardigd. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

3.4 Omgevingsvisie Overijssel

In de omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de Wro. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofdambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn (sociale kwaliteit) met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zet de provincie Overijssel in op de sociale kwaliteit. Dit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie ligt de focus ten aanzien van sociale kwaliteit op het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

Toetsing

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

Of

Of een initiatief mogelijk is, hangt af van een aantal generieke en gebiedsspecifieke beleidskeuzes die gelden. De generieke beleidskeuzes die voor de gehele provincie gelden hebben betrekking op integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In algemene zin geldt dat voorliggende ontwikkeling niet in bestaand bebouwd gebied wordt voorzien.

Uit onder meer de gemeentelijke woonvisie, het onderzoek naar woningbouw mogelijkheden op inbreidingslocaties en de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking volgt dat voorliggende ontwikkeling voorziet in een lokale behoefte die niet kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. Om die reden is gekozen om de eerder ingezette ontwikkeling van Het Opbroek met voorliggend plan op gebiedseigen wijze tot afronding te brengen. Op deze manier is invulling gegeven aan de generieke provinciale beleidsprincipes.

Gebiedsspecifiek geldt dat er geen provinciale beleidskeuzes binnen Het Opbroek Oost gelden. De nabijgelegen provinciale weg N347 is aangewezen als 'provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen'. Dit routenetwerk is inmiddels verplaatst naar de A1 en A35, echter de N347 is hier nog wel onderdeel van. Voor een verdere behandeling van het aspect externe veiligheid wordt verwezen naar paragraaf 4.6, waaruit volgt dat dit aspect geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Waar

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

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie heeft uitgewezen dat het plangebied grotendeels behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Binnen deze gebieden heeft de provincie de ambitie om voort te bouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. De omgevingsvisie geeft aan dat dit ontwikkelingsperspectief gebieden omvat waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

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

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

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

Door in het stedenbouwkundig plan de landschappelijke kenmerken van het ontginngenlandschap, zoals de bestaande laan- en groenstructuren, zo veel mogelijk te handhaven en te integreren met woningbouw en een watersysteem blijven deze kenmerken zichtbaar en beleefbaar. De ontwikkeling past daarmee binnen de door de provincie geformuleerde doelstellingen.

Hoe

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

De Catalogus is opgenomen binnen de Omgevingsvisie en hierbinnen wordt een onderscheid gemaakt in vier lagen, namelijk:

- natuurlijke laag;
- laag van agrarisch cultuurlandschap;
- stedelijke laag;
- laag van de beleving.

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

Natuurlijke laag

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

Laag van agrarisch cultuurlandschap

Binnen de laag van het agrarisch cultuurlandschap behoort Het Opbroek Oost tot een tweetal gebiedstypen. Het gaat grotendeels om het 'jong heide- en broekontginningslandschap' en in mindere mate aan de randen het 'oude hoevenlandschap'. Binnen het jong heide- en broekontginningslandschap zet de provincie Overijssel in op het behoud en de versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen. Het oude hoevenlandschap kenmerkt zich door haar kleinschaligheid en de afwisseling waarbinnen verspreid liggende erven aanwezig zijn. Voor ontwikkelingen in dit gebiedstype geldt dat gestreefd wordt naar het behoud en de accentuering van de dragende structuren in dit landschap. Aangezien in voorliggend plan de bestaande lineaire groen- en laanstructuren zo veel mogelijk in de planopzet worden ingepast en de noordzijde van het plangebied een meer kleinschalige woningbouwopzet heeft, sluit het plan aan op de kenmerken van de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

Stedelijke laag

Binnen de stedelijke laag zet de provincie in op het principe van concentratie en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Buiten de stedelijke omgeving hebben 'groene' functies prioriteit, ontwikkelingen die hier niet primair thuishoren, zoals woningbouw, worden alleen toegestaan als zij een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit zoals landschap, cultuurhistorie, water- en natuuropgaven. Het Opbroek Oost maakt geen onderdeel uit van de stedelijke laag, maar is noodzakelijk omdat binnen het bestaand stedelijk gebied onvoldoende inbreidingslocaties voorhanden zijn om in de lokale behoefte te kunnen voorzien. Om die reden is gekozen om de eerder ingezette ontwikkeling van Het Opbroek met voorliggend plan op gebiedseigen wijze tot afronding te brengen.

Laag van de beleving

De laag van de beleving verbindt het stedelijke met het landelijke en geeft belevenis, betekenis en identiteit. Rondom Het Opbroek Oost zijn diverse recreatieve routes aanwezig. Ontwikkelingen in de directe invloedssfeer van deze routes dragen bij aan het behoud en de verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk. Onderdeel van de ontwikkeling is om het bestaande netwerk aan routes te handhaven en aan te vullen.

3.5 Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid voor wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

In de Omgevingsverordening is het provinciale belang voor concentratie en een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vastgelegd. Dit betekent dat bestemmingsplannen uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen voorzien om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Daarbij komt dat stedelijke ontwikkelingen met een extra ruimtebeslag enkel buiten bestaand bebouwd gebied kunnen voorzien indien er in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie én dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing

In de provinciale omgevingsverordening is vastgelegd dat nieuwe woningen moeten voorzien in een behoefte, die is aangetoond door middel van een actueel onderzoek. De behoefte aan deze woningen moet in ieder geval in lijn zijn met de regionale en provinciale woningbouwafspraken. Uit onder meer de gemeentelijke woonvisie, het onderzoek naar woningbouwmogelijkheden op inbreidingslocaties en de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking volgt dat voorliggende ontwikkeling voorziet in

een lokale behoefte die niet kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. Om die reden is gekozen om de eerder ingezette ontwikkeling van Het Opbroek met voorliggend plan op gebiedseigen wijze tot afronding te brengen.

3.6 Regionale woonagenda Twente

De gemeenten in de regio Twente hebben samen met de provincie Overijssel, woningcorporaties, markt en andere partners in de Regionale Woonagenda de prioriteiten en acties op de Twentse woningmarkt verwoord. In de regionale woonagenda is de ambitie opgenomen om tot 2030 60.000 woningen aan de Overijsselse woningvoorraad toe te voegen. Dit betekent ook dat Twente een versnellingsopgave heeft. Daarnaast wil de regio Twente ook bijdragen aan de landelijke woningnood door boven op de lokale behoefte circa 7.000 woningen extra toe te voegen. De totale opgaaf voor Twente komt daarmee tot 2030 op circa 22.000 woningen.

De gemeenten in Overijssel kunnen voor het vormgeven van de versnelling bij de provincie een beroep doen op het aanjaagteam vanuit de provincie. Naast de inzet van het aanjaagteam bevat de woonagenda ook een aantal sleutelgebieden en -projecten. Deze gebieden en projecten bieden voldoende kans op versnelling met daarbij oog voor het verschil in schaalgrootte tussen steden en dorpen. In deze gebieden kunnen naast woningbouw ook andere provinciale doelen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld op het gebied van klimaatadaptatie, vrijetijdseconomie en ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing

In de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 3.10) is aangegeven dat de gemeente Rijssen-Holten met de ingezette planvorming en nog te verwachten plannen tot 2030 met circa 2.000 woningen kan bijdragen aan de Twentse woningbouwopgave (lokale behoefte circa 1.500 en bovenlokale behoefte circa 500). In Rijssen-Holten zijn de ontwikkelingen Opbroek Oost, de herstructurering van centrum Rijssen en de herstructurering van bedrijventerrein De Kol in Holten opgenomen als sleutelgebieden. Voorliggend plan sluit daarmee aan bij de ambities uit de regionale woonagenda.

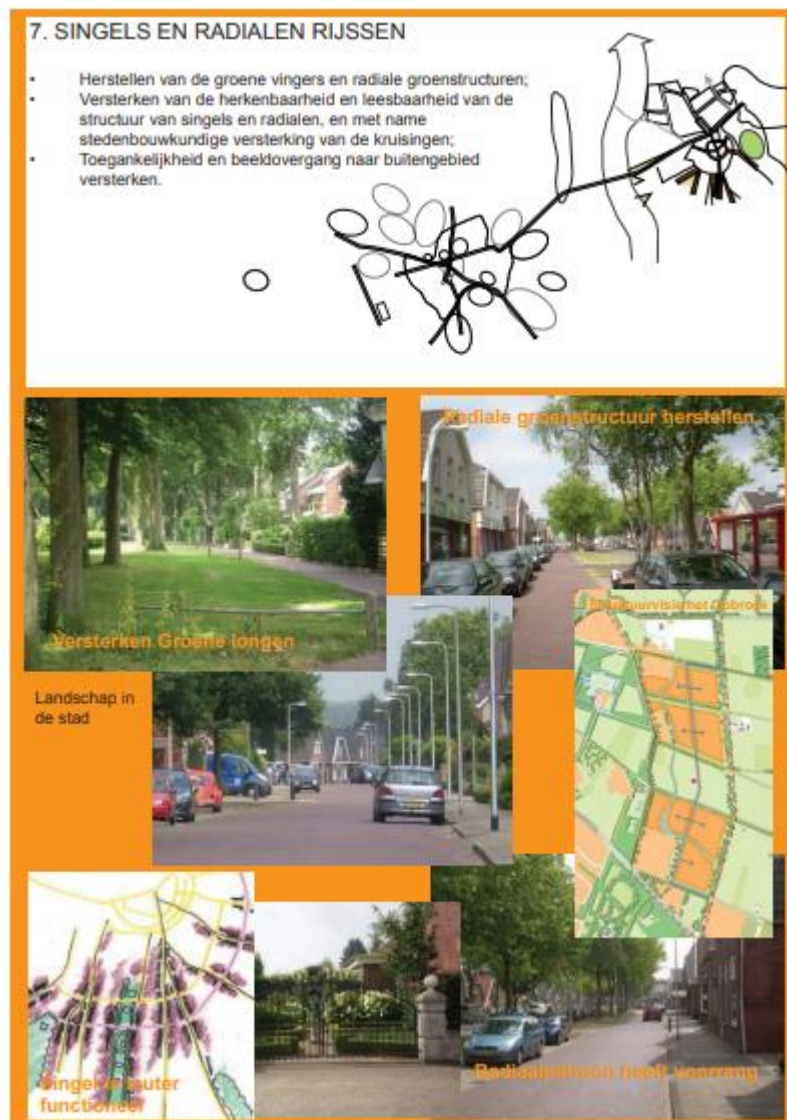
3.7 Structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020 en doorkijk naar 2030

De gemeente Rijssen-Holten heeft ambities om op basis van ruimtelijke kwaliteit de duurzaamheid van haar gemeente op een hoger peil te brengen. Aan de basis van deze duurzaamheid staat de dagelijkse behoefte aan werk en woningen, aan de top de behoefte aan kwaliteit en trots. De Structuurvisie Rijssen-Holten is opgesplitst in een aantal thema's. De thema's die van toepassing zijn op het gebied van Het Opbroek Oost zijn met name de 'Singels en radialen Rijssen' en de 'Flankzone oost Rijssen-Oost'.

Singels en Radialen Rijssen

Doel is om de groene vingers en radiale groenstructuren in Rijssen te herstellen. Dit wordt gedaan door de herkenbaarheid van de reeds aanwezige structuur te versterken en de toegankelijkheid en beeldovergang naar het buitengebied te versterken. Hierdoor zal de stad meer klimaatbestendig worden en zal het leefklimaat aangenaamer worden. Voor Het Opbroek bestaat de mogelijkheid de radialen van de reeds

aanwezige dijken te gebruiken als basis voor een aantal groene singels. Daarnaast is er ruimte voor een grote groene wig tussen de deelplannen Het Opbroek Noord en Het Opbroek Zuid.

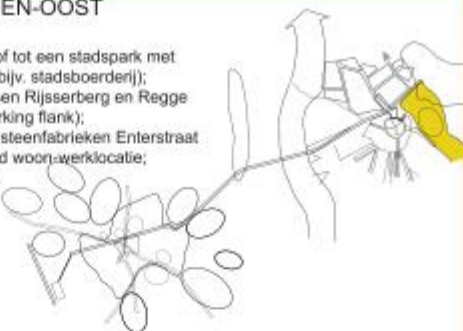


Flankzone oost - Rijssen-Oost

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

9. FLANKZONE OOST RIJSSSEN-OOST

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



Transformatie tot stadspark



Mier en een bijzondere groen objecten in het park Oosterhof

Doorgaande groen-structuur langs flank Rijsserberg



Toetsing

Bij het opstellen van de structuurvisie en het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van het plangebied is rekening gehouden met hetgeen beschreven in de structuurvisie Rijssen-Holten.

3.8 Structuurvisie Het Opbroek

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

De visie gaat er van uit dat het raamwerk van zand- en landwegen blijft bestaan en gebruikt zal worden als langzaam verkeersnetwerk. Daarbij wordt een profielbreedte gehanteerd die er voor zorgt dat deze zand- en landwegen als dragers en niet als restanten van het landschapikbaar blijven. Deze wegen behouden hun rustig en landelijk karakter, onverhard waar dat kan, verhard waar dat moet. Voor de auto zijn

ze (op enkele plaatsen na) niet bestemd. Doordat de verbindende functie van niet alle zand- en landwegen gelijk is, zal in de praktijk een zekere gebruikshierarchie ontstaan. Zo wordt verwacht dat de Oosterhofweg zich tot een belangrijke fietsverbinding zal ontwikkelen vanuit het gebied naar de stad. De Polmeijersdijk is wellicht een route die slechts lokaal betekenis zal krijgen.

Tussen de twee woonvelden vormt een 'groene scheg' de relatie tussen het buitengebied en het park Oosterhof. Hierdoor worden de woonvelden omgeven door landelijke gronden zodat het idee van 'woonlandschap' extra wordt versterkt.



Structuurvisiekaart Het Opbroek

Toetsing

Bij het opstellen van de structuurvisie en het stedenbouwkundig plan voor Het Opbroek Oost is rekening gehouden met hetgeen beschreven in de structuurvisie Het Opbroek.

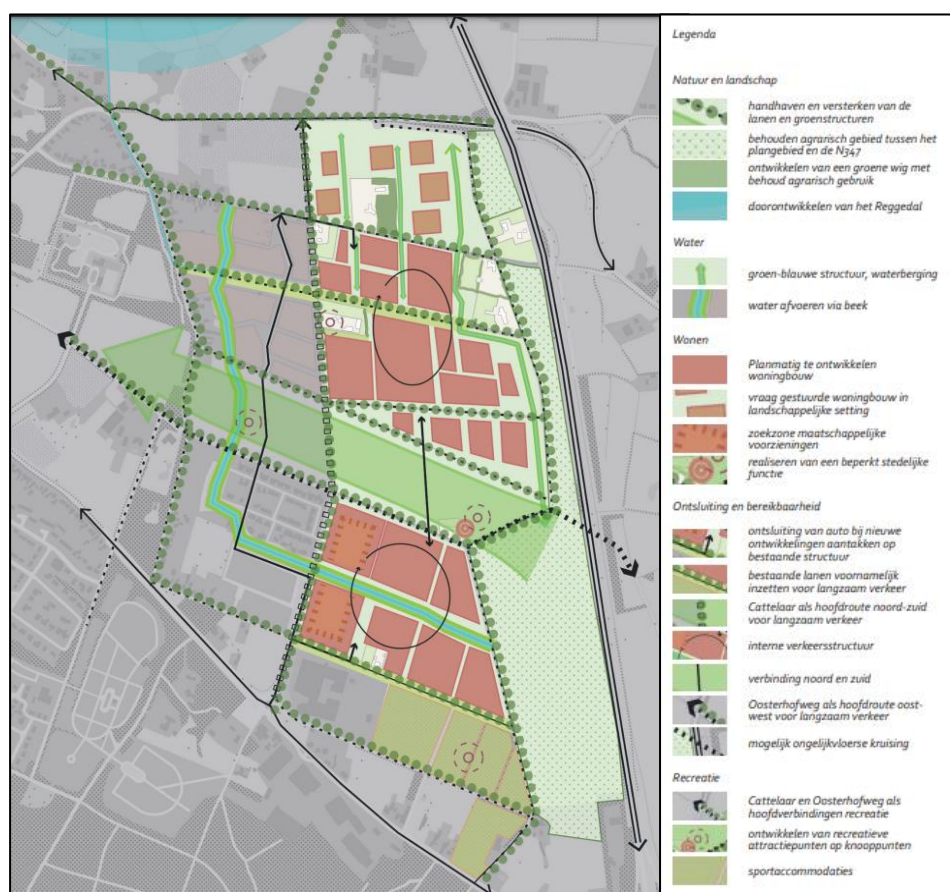
3.9 Structuurvisie Het Opbroek Oost

Als verdere uitwerking van de structuurvisie voor Het Opbroek heeft de gemeenteraad op 6 november 2020 de structuurvisie voor Het Opbroek Oost vastgesteld en aangegeven dat in dit gebied circa 500 woningen kunnen worden gerealiseerd voor de lokale behoefte van Rijssen.

Het Opbroek Oost voorziet in een duurzame en gezonde leefomgeving, zowel op gebieds- als op gebouwniveau. De groen- en waterstructuren in het gebied worden behouden en versterkt. Dit geeft een impuls aan de kwaliteit en de beleving van het gebied, maar draagt tegelijkertijd ook bij aan het voorkomen van hittestress. Zo ontstaat een klimaatadaptieve leefomgeving, waarbij een aantrekkelijke en voor iedereen toegankelijke groene openbare ruimte gecombineerd kan worden met een verrijking van de biodiversiteit.

Verder krijgt langzaam verkeer een prominente plek in de ontwikkeling door de bestaande laanstructuren als langzaam verkeerswegen in te richten. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan op de bestaande wegenstructuur van Het Opbroek Noord en Zuid en zorgt een noord-zuid verbinding door het gebied voor een betere bereikbaarheid van de woonvelden en voor evenredige verspreiding van de verkeersdruk

Wat betreft wonen wordt ingezet op verschillende woonsferen, waarbij het noordelijk deel tussen de Witmoesdijk en Leijenweerdijk voorziet in woningbouw in een landschappelijke setting. Verder wordt in Het Opbroek Oost ingezet op een meer planmatige ontwikkeling met een diversiteit aan woningtypen. Hier wisselen verschillende typen grondgebonden woningen elkaar af en is bijvoorbeeld ook ruimte voor innovatieve woonvormen en hofjes. Kleinschalige gestapelde woonvormen of bijvoorbeeld boven- en benedenwoningen zijn ook denkbaar in dit deel van Het Opbroek Oost. In het zuidelijk deel is langs de Cattelaar, tussen de Opbroekweg en Oosterhofweg, ruimte voor maatschappelijke voorzieningen.



Structuurvisiekaart Het Opbroek Oost

Toetsing

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor Het Opbroek Oost is rekening gehouden met hetgeen beschreven in de structuurvisie. Voorliggend Chw-bestemmingsplan voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders om de doelstellingen vanuit de structuurvisie te kunnen realiseren.

3.10 Woonvisie 2021 t/m 2023

Op 27 januari 2022 is de woonvisie 2021 t/m 2023 van de gemeente Rijssen-Holten met als titel 'Lokaal maatwerk' door de gemeenteraad vastgesteld. In de woonvisie is onder meer opgenomen dat het voor de periode 2020-2025 zaak is om de nieuwbouwproductie, vooral in Rijssen te versnellen en te verhogen om daarmee een eind te maken aan de te hoge druk op de lokale woningmarkt. Daarom is het onder meer het volgende kwantitatieve woningbouwprogramma afgesproken:

- Het bouwen van 980 woningen in Rijssen in de periode 2019 t/m 2028, waarvan 500 in de periode 2019 t/m 2023.
- Het bouwen van 300 woningen in Holten in de periode 2019 t/m 2028, waarvan 265 in de periode 2019 t/m 2023.
- Het voor de lokale behoefte realiseren van bestemmingsplancapaciteit.

Toetsing

Het Opbroek Oost is in de gemeentelijke woonvisie reeds opgenomen als ontwikkello-
catie voor de periode 2023 tot en met 2033. Mede door afspraken met de provincie moet het plan in 2030 gereed zijn. Zo kan worden voorzien in de lokale behoefte van Rijssen en wordt voorkomen dat het woningaanbod in de gemeente te laag blijft.

3.11 Verkenning inbreidingslocaties Rijssen-Holten

In de 'Verkenning Inbreidingslocaties Rijssen-Holten' heeft de gemeente Rijssen-Holten een overzicht geboden 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. Uit de verkenning (d.d. 1 juli 2020) ontstaat het volgende totaalbeeld:

	In uitvoering	In voorbereiding	Zoeklocaties	Totaal
Rijssen	39	91	116	246
Holten	75	10	129	214
Rijssen-Holten	114	101	245	460

Toetsing

Wanneer het totaalbeeld uit de verkenning inbreidingslocaties wordt afgezet tegen het kwantitatieve woningbouwprogramma uit de gemeentelijke woonvisie wordt geconstateerd dat de potentiële 246 woningen op inbreidingslocaties in Rijssen onvoldoende is om te kunnen voorzien in de kwantitatieve woonopgave van Rijssen op korte (500 in de periode 2019 t/m 2023) en lange (980 in de periode 2019 t/m 2028) termijn. Om die reden is het gerechtvaardigd om voorliggende ontwikkeling tot uitvoering te brengen.

3.12 Duurzaamheidsvisie 2021-2024

Op 4 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Rijssen-Holten de Duurzaamheidsvisie 2021-2024 vastgesteld. Onderstaande afbeelding laat samenvattend de vijf kernopgaven uit de duurzaamheidsvisie zien. Daarbij is ook de relatie met het fysieke domein gelegd.

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

Onder het beeldmerk GroenDoen werkt de gemeente Rijssen-Holten aan de thema's energiebesparen en groene energie opwekken. Via verschillende werkgroepen gaat de gemeente, inwoners en bedrijven in gesprek om cijfers en data te verzamelen en op zoek naar alternatieve groene energie.



Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van een duurzame en gezonde leefomgeving, zowel op gebieds- als op gebouwniveau. Dit zal op verschillende manieren in het gebied tot uiting komen. De groen- en waterstructuren in het gebied worden behouden en versterkt. Dit geeft een impuls aan de kwaliteit en de beleving van het gebied, maar draagt tegelijkertijd ook bij aan het voorkomen van hittestress. Zo ontstaat een klimaatadaptieve leefomgeving, waarbij een aantrekkelijke en voor iedereen toegankelijke groene openbare ruimte gecombineerd kan worden met een verrijking van de biodiversiteit. De openbare ruimte van Het Opbroek Oost voorziet ook in sociale en recreatieve ontmoetingsplekken. Hier ontmoeten de toekomstige bewoners elkaar, evenals rondom de toekomstige (sport)voorzieningen in het gebied. In Het Opbroek Oost wordt zo veel mogelijk in de eigen energiebehoefte voorzien.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Het plan voorziet in de ontwikkeling van een woningbouwontwikkeling met enkele maatschappelijke voorzieningen ten oosten van de kern Rijssen. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het totale plangebied is circa vijf hectare groot. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling² uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er hoogstens een beperkt negatief effect kan optreden (soortenbescherming, archeologie en geluid). De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.- (beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

² SAB (2022). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Rijssen, Opbroek Oost. Projectnummer: 180515.01. 5 augustus 2022.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Ten behoeve van de ontwikkeling van Het Opbroek Oost is een bodemonderzoek³ in de vorm van een vooronderzoek op basis van NEN 5725 uitgevoerd. Op basis van de beschikbare gegevens kan de bodem binnen het plangebied grotendeels als onverdacht beschouwd worden. Op meerdere percelen is in het verleden al bodemonderzoek uitgevoerd. Omdat de meeste onderzoeken inmiddels al verouderd zijn (meer dan 20 jaar geleden uitgevoerd), dienen deze in het kader van de voorgenoemde ontwikkelingen opnieuw onderzocht te worden. Voor het bodemonderzoek kan de strategie “(grootschalig) onverdacht, niet-lijnvormig” uit norm NEN 5740 gehanteerd worden (ONV-NL of GR-ONV-NL).

In een verkennend asbestbodemonderzoek⁴ conform NEN5707 is de kwaliteit van de puinhoudende toplaag van de Groteboersdijk, Het Slot, Polmeijersdijk en Schippersdijk onderzocht. Uit het onderzoek volgt dat er geen asbest is aangetoond en er geen belemmeringen zijn voor het beoogde gebruik.

Met de uitgevoerde bodemonderzoeken is op hoofdlijnen een goed beeld van de kwaliteit van de bodem en het grondwater binnen het plangebied. Gelet op de aanbevelingen uit het verrichte vooronderzoek is het wenselijk om bij de verdere ontwikkeling van het plangebied een actueler beeld van de huidige bodem- en grondwaterkwaliteit. Om die reden is in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen geldt dat aangetoond moet worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikke-

³ Kruse Milieu BV (2020). Rapport vooronderzoek conform NEN 5725 Plan Opbroek Oost - Rijssen. Projectcode: 20032125. 14 juli 2020.

⁴ Kruse Milieu BV (2022). Rapport verkennend asbestbodemonderzoek conform NEN5707. Opbroek Oost – Rijssen. Projectcode: 22003690. 1 maart 2022.

lingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

De ontwikkeling van Opbroek Oost voorziet zowel in hinderveroorzakende (maatschappelijke voorzieningen) als hindergevoelige functies (woningen en maatschappelijke voorzieningen). In een quick scan bedrijven en milieuzonering⁵ is enerzijds bestudeerd in hoeverre sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van hindergevoelige functies en anderzijds in hoeverre hinderveroorzakende functies niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad. Uit de quick scan volgt dat de opgenomen regels met betrekking tot de beoogde maatschappelijke voorzieningen in het plangebied het woon- en leefklimaat van omliggende hindergevoelige functies waarborgen. Daarnaast geldt dat uit de beoordeling van omliggende hinderveroorzakende functies volgt dat de afstand tussen de beoogde woningen in het plangebied voldoende groot is om de richtafstanden te kunnen respecteren. Op basis van deze onderzoekresultaten geldt dat het goed woon- en leefklimaat van hindergevoelige functies én de bedrijfsvoering van hinderveroorzakende functies niet in het gedrang komt als gevolg van de ontwikkeling van Opbroek Oost.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven

⁵ SAB (2022). Quick scan bedrijven en milieuzonering Opbroek Oost Rijssen. Projectnummer: 180515.01. 18 februari 2022.

van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

Vanwege de aanwezigheid van enkele veehouderijen is voor Het Opbroek Oost geuronderzoek⁶ verricht. Uit het onderzoek volgt dat de situatie in 2025 en verder geen enkele belemmering voor de woningbouwontwikkeling als gevolg van geur afkomstig van agrarische bedrijven in de omgeving geldt. In deze situatie zijn de agrarische inrichtingen aan de Oosterhofweg 125, Enterstraat 153 niet meer in bedrijf. Enkel de bedrijven aan de Eversdijk 20 en de Achteresweg 4 zijn dan nog in werking.

Vervolgens blijkt uit het onderzoek dat in de situatie 2020 - 2025 wel sprake is van belemmering van de woningbouwontwikkeling. In deze situatie zijn de agrarische inrichtingen aan de Oosterhofweg 125, Eversdijk 20 en de Achteresweg 4 nog in werking. Het bedrijf aan de Enterstraat 153 is niet meer in bedrijf. Uitsluitend voor de Oosterhofweg 125 geldt dat het tot en met 2025 een belemmering vormt voor woningbouwontwikkeling. Om die reden is in voorliggend bestemmingsplan aan de gronden binnen de geurcontour van de veehouderij de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone 1' toegekend, waarmee het niet mogelijk is om nieuwe woningen en/of andere geurgevoelige objecten op te richten. Hiervan kan worden afgeweken indien de bedrijfsmatige (agrarische) activiteiten op het adres Oosterhof 125-127 structureel zijn beëindigd. Tevens is met de 'milieuzone - geurzone 2' vastgelegd dat ter plaatse een voorgrondbelasting tot maximaal 14 oue/m³ is toegestaan.

Overigens is de beëindiging van het betreffende bedrijf in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten' reeds juridisch-planologisch verankerd. In dit plan is namelijk vastgelegd dat het betreffende bedrijf tot en met 2025 in gebruik mag blijven en daarna moet worden beëindigd en uitsluitend gebruikt mag worden ten behoeve van twee burgerwoningen. In dit zelfde bestemmingsplan is verder een zonering voor het hele Opbroek opgenomen, waarmee in lijn met de mogelijkheden van een gemeentelijke geurverordening enerzijds ruimte wordt geboden voor agrarische activiteiten die geur veroorzaken en anderzijds geurgevoelige activiteiten worden beschermd tegen activiteiten die geurhinder veroorzaken.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect geur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

⁶ Antea Group (2022). Onderzoek Geurhinder en Veehouderij. Het Opbroek Oost in Rijssen. Projectnummer: 0463567.100. 15 februari 2022.

4.5 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Met voorliggend plan is sprake van het oprichten van nieuwe geluidgevoelige functies in de akoestische onderzoekszones van enkele wegen. Om die reden is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁷ uitgevoerd, waaruit het volgende komt:

- De geluidbelasting vanwege de provinciale weg N347 bedraagt maximaal 57 dB, dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximaal te ontheffen geluidsbelasting van 63 dB en de gemeentelijke bovengrens van 58 dB. Maatregelen zijn derhalve onderzocht.
- De geluidbelasting vanwege de Enterstraat en Leijerweerdseweg is lager dan/gelijk aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vervolgacties zijn daarom niet noodzakelijk.
- De geluidsbelasting vanwege een aantal 30 km/uur wegen is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximaal te ontheffen geluidsbelasting van 63 dB en de gemeentelijke bovengrens van 58 dB.
- Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze niet voldoende soelaas bieden, financieel niet doelmatig zijn, stedenbouwkundig onwenselijk zijn en landschappelijk niet acceptabel zijn. Er dienen derhalve maatregelen aan de ontvanger zijde te worden getroffen.
- Door het treffen van maatregelen bij de ontvanger zal de binnenwaarde van 33 dB worden gewaarborgd.

In voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis- en herstelwet door in de regels van het Chw-bestemmingsplan hogere waarden vast te stellen. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - hogere grenswaarden' wordt een hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder vastgesteld van 57 dB vanwege de N347. Daarbij geldt dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw binnen de genoemde geluidzone aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan de ontheffingscriteria uit de Nota hogere grenswaarden. Als deze beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vorm het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

⁷ SAB (2022). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Rijssen, Opbroek Oost. Projectnummer: 180515.01. 28 oktober 2022.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor, of door buisleidingen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimaal beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt), "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb) en het Basisnet.

Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn drie aspecten van belang, namelijk de plasbrandgevaar (PAG), het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten in de omgeving waar diverse risicobronnen aanwezig zijn. Om die reden een onderzoek externe veiligheid⁸ uitgevoerd.

Hogedruk aardgastransportleiding

- De leiding heeft geen 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour. Er wordt daarmee voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico.
- De leiding heeft zowel in de huidige als de toekomstige situatie geen groepsrisico (de ondergrens van tien slachtoffers wordt niet bereikt).
- Beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen formeel niet van toepassing (geen groepsrisico). Volledigheidshalve is deze risicobron wel betrokken bij de groepsrisicoverantwoording.

Propaantank Oosterhofweg 125

- Er geldt een maximale veiligheidsafstand van 20 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten.
- In het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten' is opgenomen dat het betreffende bedrijf tot en met 2025 in gebruik mag blijven en daarna moet worden beëindigd en uitsluitend gebruikt mag worden ten behoeve van twee burgerwoningen.

⁸ Antea Group (2020). Externe veiligheid Het Opbroek Oost. Projectnummer: 0462799.100. 3 juli 2020.

Provinciale weg N347

- De weg heeft geen 10^{-6} /jaar plaatsgebondenrisicocontour. Er wordt daarmee voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico.
- De hoogte van het groepsrisico van de weg is zowel in de huidige als de toekomstige situatie lager dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico neemt in de toekomstige situatie (plansituatie) toe ten opzichte van de huidige situatie.
- Beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing.

Spoorlijn Deventer – Almelo

- De spoorlijn heeft geen 10^{-6} /jaar plaatsgebondenrisicocontour. Er wordt daarmee voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico.
- Een nadere beschouwing van het groepsrisico is niet nodig (afstand is meer dan 200 meter tot het plangebied).
- Beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing.

Verantwoording groepsrisico

In de onderzoeksrapportage is een verantwoordingstekst opgenomen voor het groepsrisico. Daarnaast heeft de Veiligheidsregio Twente advies uitgebracht, die navolgend wordt samengevat.

Bestrijdbaarheid

Maatregelen ter optimalisatie van de rampenbestrijding zijn er op gericht om door de inzet van de hulpverlenende diensten de effecten, in termen van slachtoffers en schade, te beperken. Een snelle opkomsttijd van de brandweer en een snelle ontsluiting van voldoende bluswater zijn bepalend voor een effectieve bestrijdingspoging en het beperken van de gevolgen voor de omgeving. Het waarschuwings- en alarmeringssysteem (sirene) is een hulpmiddel van de overheid om mensen te kunnen waarschuwen voor acute gevaren.

Zelfredzaamheid

Voldoende mogelijkheden voor zelfredzaamheid, ofwel het vermogen voor mensen om zich zelfstandig in veiligheid te kunnen brengen, is een belangrijke voorwaarde voor de beperking van slachtoffers. Mensen wonen steeds langer, op oudere leeftijd, zelfstandig thuis. Bij de realisatie van nieuwbouw(wijken) dient naast het creëren van voldoende vlucht- en schuilmogelijkheden ter vergroting van de zelfredzaamheid, ook rekening gehouden te worden met de toegankelijkheid en gebruiksvriendelijkheid voor verminderd zelfredzamen.

Advies

Op basis van het advies is door de omgevingsdienst een afweging rondom het groepsrisico gemaakt. Het groepsrisico is verantwoord mits de navolgende maatregelen worden geborgd:

- Stem werkzaamheden nabij de hogedrukaardgasleiding af met leidingbeheerder;
- Realiseer de woningen op minimaal 25 meter van de gasleiding en de speelgelegenheden op minimaal 75 meter;
- Borg dat er binnen 120 meter van de N347 geen woonvormen worden gerealiseerd specifiek voor minder en niet zelfredzame personen;

- Maak in overleg met de veiligheidsregio het open water geschikt als secundaire bluswatervoorziening;
- Borg dat de BHN organisaties van bijvoorbeeld de school en kerk kennis hebben van de risico's in de omgeving en hoe te handelen (bijvoorbeeld vluchten van bron af);
- Houd rekening met het mogelijk plaatsen een sirene als daar landelijk voor wordt besloten.

Het voldoen aan de wettelijke eisen en normen betekent niet dat er zich geen calamiteiten kunnen voordoen. Er blijft altijd een restrisico aanwezig waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden.

Gelet op bovenstaande overwegingen en de geadviseerde toekomstige maatregelen en voorzieningen met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico, wordt geadviseerd onderhavige situatie acceptabel te achten.

Conclusie

Met inachtneming van het advies vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europe-

se grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 565 woningen en enkele maatschappelijke voorzieningen. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens niet voor maatschappelijke functies. Om die reden is een quick scan luchtkwaliteit⁹ uitgevoerd, waaruit volgt dat uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van het plan groter is dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³. Daarom kan niet direct gesteld worden dat het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij zal dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en is toetsing aan de grenswaarden op basis van de Wm noodzakelijk. Daaruit volgt dat de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in het plangebied in 2020 en 2030 onder de grenswaarden liggen. Ook wanneer de resultaten van de NIBM-tool worden opgeteld op de concentraties zoals de monitoringstool aangeeft, zal er geen sprake zijn van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Gelet op deze resultaten is een nadere beschouwing van eventuele omliggende inrichtingen op de luchtkwaliteit in het plangebied niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

⁹ SAB (2022). Quick scan luchtkwaliteit Opbroek Oost te Rijssen. Projectnummer: 180515.01. 9 augustus 2022.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Soortenbescherming

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een natuurtoets¹⁰ uitgevoerd, waaruit de volgende conclusies worden getrokken:

- In het plangebied zijn drie zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en één paarverblijfplaats van rosse vleermuis aangetroffen. Deze verblijfplaatsen zijn aangetroffen ter plaatse van de bestaande woningen aan de Oosterhofweg, Cattaar en Witmoesdijk in het plangebied, die in de ontwikkeling ingepast worden. Om die reden voorziet de ontwikkeling niet in het verstoren, beschadigen of vernietigen van een vleermuisverblijfplaats. Daarbij komt dat de geconstateerde vliegroutes eveneens behouden blijven en in de ontwikkeling ingepast worden. Er is geen sprake van essentieel foerageergebied. Een ontheffing Wet natuurbescherming daarom niet aan de orde.
- Het schuurtje aan de Groteboersdijk en het schuurtje aan de Oosterhofweg hebben beiden een verblijfplaats van de steenmarter. Door de sloop van deze schuurtjes gaan de verblijfplaatsen verloren. Ook zal door de ontwikkeling leefgebied van de soort verloren gaan. Er is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig voor de uitvoering van het plan.
- Bij de boerderij aan de Oosterhofweg 127 is een verblijfplaats van de bunzing geconstateerd. Zodra de aanwezige stallen behorende bij de boerderij gesloopt zullen worden, zal de verblijfplaats verloren gaan en is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig. Het bedrijf blijft tot en met 2025 in gebruik, waardoor de verblijfplaats de komende jaren niet in gevaar is.
Uit het onderzoek volgt dat er in het plangebied mogelijk geschikt leefgebied van de egels aanwezig is. Door het realiseren van alternatief leefgebied en nemen van voorzorgsmaatregelen (zoals werken in minst kwetsbare perioden en maatregelen om individuen van egel te ontzien) blijven negatieve effecten op exemplaren van egel tot een minimum beperkt.
- Wat betreft de eekhoorn geldt dat er geen nesten of leefgebied van deze soort verloren zullen gaan door de ontwikkeling. Er is daarom geen ontheffing Wet natuurbescherming voor deze soort nodig.
- Verblijfplaatsen en onmisbaar foerageergebied van overige beschermde grondgebonden zoogdieren waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt worden uitgesloten.

¹⁰ Ecogroen (2022). Natuurtoets Opbroek-Oost, Rijssen. Projectcode: 21-072. 20 januari 2022.

- Ter plaatse van de adressen Oosterhofweg 125/127, Cattelaar 6, Elsmaten 3 en Witmoesdijk 24 zijn nestplaatsen van de steenuil aangetroffen. Na 2025 zullen de bedrijfsmatige activiteiten van de boerderij aan de Oosterhofweg beëindigd worden. Zodra de aanwezige stallen behorende bij de boerderij gesloopt zullen worden, zal de nestplaats verloren gaan en is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig. Het bedrijf blijft tot en met 2025 in gebruik, waardoor de nestplaats de komende jaren niet in gevaar is. De komst van de woonwijk zorgt voor een significant verlies aan leefgebied van de steenuil voor de nestplaatsen aan de Cattelaar 6 en Elsmaten 3 dat de verwachting is dat beide nestplaatsen hun functie als broedplek verliezen. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom nodig.
- In het plangebied zijn bij de schuurtjes aan de Groteboersdijk en Oosterhofweg rustplaatsen van de kerkuil aangetroffen. Door de sloop van deze schuurtjes gaan de rustplaatsen verloren. Er is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig voor de uitvoering van het plan.
- Rond de Witmoesdijk 30, Elsmaten 4 en Elsmaten 2 is een nestplaats van de buizerd aanwezig. Als gevolg van de ontwikkeling zal voor twee van deze nestplaatsen gelden dat ze ongeschikt raken als gevolg van verstoring en verlies aan jachtterrein. Om die reden is een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk.
- Aan de Witmoesdijk is in een zwarte els een nestplaats van de torenvalk geconstateerd. Als gevolg van de ontwikkeling zal de nestplaats ongeschikt raken als gevolg van verstoring en verlies aan jachtterrein. Om die reden is een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk.
- Verspreid over het plangebied zijn 25 nesten van de huismus vastgesteld. Het gaat om de erven aan de Oosterhofweg 125/127, Elsmaten 3 en Witmoesdijk 26. De erven aan de Elsmaten en Witmoesdijk worden in de ontwikkeling ingepast, waardoor de nesten behouden blijven. Na 2025 zullen de bedrijfsmatige activiteiten van de boerderij aan de Oosterhofweg beëindigd worden. Zodra de aanwezige stallen behorende bij de boerderij gesloopt zullen worden, zullen de nestplaatsen verloren gaan en is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig. Het bedrijf blijft tot en met 2025 in gebruik, waardoor de nestplaatsen de komende jaren niet in gevaar zijn.
- Ter plaatse van de erven aan de Cattelaar 6 en Oosterhofweg 127 zijn nesten van de boerenzwaluw aangetroffen. Het erf aan de Cattelaar zal in de ontwikkeling worden ingepast. Na 2025 zullen de bedrijfsmatige activiteiten van de boerderij aan de Oosterhofweg beëindigd worden. Zodra de aanwezige stallen behorende bij de boerderij gesloopt zullen worden, zullen de nestplaatsen verloren gaan en is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig. Het bedrijf blijft tot en met 2025 in gebruik, waardoor de nestplaatsen de komende jaren niet in gevaar zijn.
- Aan de Opbroekweg 61 en de woning behorende bij het bedrijf aan de Oosterhofweg 127 zijn nestplaatsen van de huiszwaluw geconstateerd. Binnen de ontwikkeling zullen deze nestplaatsen behouden blijven, waardoor een ontheffing Wet natuurbescherming niet noodzakelijk is.
- In de zandbulten op het gronddepot bij de Cattelaar is een kolonie van oeverzwaluwen geconstateerd. Als gevolg van de ontwikkeling zullen de nestplaatsen verloren gaan en is een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk.
- In het plangebied zijn verschillende nestplaatsen van spreeuwen aangetroffen. De meeste nesten bevinden zich op locaties die door de ontwikkeling niet verloren zullen gaan. Uitsluitend een tweetal nesten ter plaatse van de stallen behorende bij het agrarisch bedrijf aan de Oosterhofweg 125/127 zullen verloren gaan. Er zijn

daarentegen voldoende alternatieve nestplaatsen in de omgeving aanwezig waardoor een ontheffing Wet natuurbescherming niet noodzakelijk is.

- In het te slopen schuurtje aan de Groteboersdijk is een nestplaats van de zwarte roodstaart aanwezig. Deze nestplaats zal verloren gaan. Er zijn daarentegen voldoende alternatieve nestplaatsen in de omgeving aanwezig waardoor een ontheffing Wet natuurbescherming niet noodzakelijk is.
- Buiten het plangebied is aan de Witmoesdijk een bezet nest van de grote bonte specht geconstateerd. Door de ontwikkeling zal geen sprake zijn van een negatief effect op de nestplaats of de functionele leefomgeving van de soort. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.
- Voor overige vogelsoorten geldt uitsluitend dat rekening gehouden moet worden met de broedperiode.
- Tot slot volgt uit het onderzoek dat vaste verblijfplaatsen van beschermde amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelde soorten kunnen worden uitgesloten.

De ontheffing Wet natuurbescherming is reeds aangevraagd, waarvoor onder meer een activiteitenplan¹¹ is opgesteld. Ook is gestart met het uitvoeren van de eerste mitigerende maatregelen, zoals het ophangen van nestkasten en het plaatsen van marterburchten.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden 'Borkeld', 'Sallandse Heuvelrug' en 'Wierdense Veld' liggen in de buurt van het plangebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura 2000-gebieden is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie¹² uitgevoerd.

Het onderzoek geeft aan dat de bemesting van de landbouwgrond in het plangebied in de huidige, planologisch legale situatie een zeer relevante bron van stikstof vormt. Uit de studie blijkt verder dat van het toekomstige gebruik van een toekomstige woonwijk, netto geen stikstofdepositie te verwachten is op omliggende Natura 2000-gebieden, doordat de emissie van de bemesting van de landbouwgrond in de toekomst grotendeels wegvalt. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dan ook dat er in de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn dus geen significant nadelige effecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Beschermde houtopstanden

In het plangebied zijn verschillende groenstructuren aanwezig die meer dan 20 bomen omvatten. Daarom is hier sprake van beschermde houtopstanden. De houtopstanden worden volledig behouden en ingepast in de ontwikkeling. Mocht toch blijken dat het verwijderen van groen noodzakelijk is, dan zal hiervoor binnen het plangebied compensatie worden gevonden.

¹¹ Ecogroen (2022). Activiteitenplan realisatie woonwijk Opbroek-Oost, Rijssen. Projectcode 21-072. 14 oktober 2022.

¹² SAB (2022). Onderzoek stikstofdepositie. Rijssen, Opbroek Oost. Projectnummer: 180515.01. 19 oktober 2022.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met 'klimaatadaptief' wordt bedoeld: het klimaatrobuust en klimaatbestendig inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland.

Met het nemen van klimaatrobuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

Provinciaal beleid - Uitvoeringsmodel provincie Overijssel

In de Omgevingsvisie Overijssel is een Uitvoeringsmodel ontwikkeld voor het sturen op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit waarbij drie stappen worden onderscheiden. In het Uitvoeringsmodel is ook het waterbeleid geformuleerd.

Beleid Waterschap - Waterbeheerplan Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke (bestuurlijke) accenten het waterschap in de samenwerking met de partners willen leggen. Van daar uit wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.

Waterveiligheid

Ingezet wordt op meerlaagsveiligheid. Dit betekent onder andere enerzijds dat de waterkeringen op orde worden gebracht en anderzijds wordt geprobeerd om te bereiken dat in de ruimtelijke ordening meer rekening wordt gehouden met waterveiligheid en eventuele gevolgen van een overstroming. En om adequaat te kunnen optreden bij hoog water zorgt het waterschap ervoor dat de crisisbeheersing op orde is. De regionale waterkeringen worden in de planperiode opnieuw getoetst, waarbij gekeken wordt of daarbij gebruik gemaakt kan worden van nieuwe normen gebaseerd op de risicobenadering. Tevens gaat het waterschap extra aandacht schenken aan de vele kilometers overige keringen die bescherming bieden op lokale schaal.

Voldoende Water

De doelen voor 'Voldoende Water' zijn uitgewerkt voor drie situaties:

- 1 In normale omstandigheden wordt gewerkt aan doeltreffend en doelmatig waterbeheer gericht op optimaal functiegebruik.
- 2 In droge omstandigheden zet het waterschap in om droogteschade zo lang mogelijk te voorkomen.
- 3 In natte omstandigheden wil het waterschap wateroverlast en natschade zoveel mogelijk voorkomen.

Schoon water

De doelen voor een gezond en schoon watersysteem zijn een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Vanuit de Kaderrichtlijn Water zijn voor de grotere waterlichamen doelen en maatregelen vastgesteld in factsheets. De meest voorkomende maatregelen zijn beekherstel, aanleg van natuurvriendelijke oevers, aanleg van vistrappen en aanpassing van het onderhoud. De maatregelen zijn uitge-

smeerd over de hele KRW periode tot 2027. Naast de aandacht voor de KRW waterlichamen wil het waterschap in de planperiode ook meer aandacht geven aan doelen voor overige oppervlaktewateren zoals stedelijk water, kleine waardevolle wateren en diepe plassen: het waterschap is immers beheerder van al het oppervlaktewater. Op veel plaatsen worden de normen voor diverse chemische stoffen overschreden. Ook maakt het waterschap zich zorgen over verontreinigingen waar tot voor kort weinig aandacht voor was zoals medicijnresten en microplastics. Het waterschap stelt in de planperiode een emissiebeheerplan op waarin ze aangeven welke stoffen een probleem zijn of kunnen worden en welke maatregelen ze daar als waterschap tegen kunnen nemen. Ook gaat het waterschap na of ze aanvullende maatregelen moeten nemen op de rwzi's om effecten van de effluentlozingen terug te dringen.

Waterketen

Als beheerder van de rioolwaterzuiveringen werkt het waterschap aan een effectieve en efficiënte behandeling van het afvalwater. Dat doet ze in nauwe samenwerking met de belangrijkste partners op dat gebied: de gemeenten. Riolering en zuivering worden in samenhang bekeken waarbij het waterschap er op blijft inzetten dat relatief schoon water, zoals neerslag en grondwater, niet via de riolering wordt afgevoerd. In het beheer van de zuiveringen gaat het waterschap nauw samenwerken met de andere waterschappen in Rijn Oost om te zorgen voor efficiënt en doelmatig beheer. Bijzondere aandacht is er voor energiebesparing, terugwinnen van energie en het nuttig toepassen van rioolslib door bijvoorbeeld het terugwinnen van fosfaat.

Toetsing

Voor voorliggende ontwikkeling is een watertoets¹³ opgesteld waarin de huidige waterhuishouding en de randvoorwaarden voor de toekomstige waterhuishoudkundige situatie uiteen is gezet.

Huidige waterhuishouding

Het plan ligt in de het stroomdal van de Regge en daarmee relatief laag ten opzichte van de omgeving. Het maaiveld varieert tussen de NAP +9,00 m en +9,80 m. De bodem bestaat voornamelijk uit zand. Echter, de plaatselijke aanwezigheid van leem en de hogere grondwaterstanden zorgen ervoor dat infiltratie beperkt mogelijk is. Daarnaast is ophoging nodig om te voldoen aan de ontwaterings- en droogleggingsnormen; minimaal weg- en vloerpeil van respectievelijk NAP +9,70 m en +10,00 m en lokaal hoger.

Hemelwaterverwerking

De ontwikkeling van Het Opbroek Oost leidt tot een toename van het verhard oppervlak van 16,43 hectare. Hiervoor is watercompensatie nodig. In overleg met Waterschap Vechtstromen is besloten om een compensatienorm van 55 mm te hanteren. Dit betekent dat 9.037 m³ waterberging aangelegd moet worden. De ontwikkeling vindt gefaseerd plaats en is opgedeeld in een noordelijk en zuidelijk deel.

¹³ Sweco (2022). Watertoetsdocument Het Opbroek Oost Rijssen. Projectnummer: 51001835. 28 juni 2022.

In het noordelijke deel (fase 1,2 en 4) geven wadi's invulling aan de benodigde waterberging. In het zuidelijk deel (fase 3 en 5) is de berging in de wadi's ontoereikend. De restopgave wordt opgelost door het verlengen van de Leidegraven. In beide deelgebieden is sprake van bergingsoverschot; 1.112 m³ in het noordelijk deel en 963 m³ in het zuidelijk deel. Dit betekent dat het toekomstige watersysteem ruimschoots voldoet aan de afgesproken compensatienorm. De gronden die worden ingezet voor waterberging hebben in bestemming een groenbestemming gekregen.

Langs de hoofdontsluitingsweg komt een smalle wadi en langs de huidige wegen brede wadi's. Aan de lager gelegen oostrand komt een aanvullende bufferzone en de beek De Leidegraven wordt in het zuidelijke deel doorgetrokken. De Leidegraven is een smalle regenwaterbeek welke buiten haar oevers kan treden bij veel neerslag.



Beoogde waterstructuur Het Opbroek Oost (Bron: LandID).

Afvalwaterverwerking

In het plangebied wordt gescheiden riolering aangelegd. Afvoer van afvalwater vindt onder vrijverval plaats naar het rioolgemaal ter hoogte van de kruising Cattelaar-Polmeijersdijk. In het verleden is rekening gehouden met minder woningen dan in het huidige plan zijn voorzien (respectievelijk 400 en 490 woningen). In nadere uitwerking zal moeten blijken of vergroting van de pompcapaciteit in de praktijk noodzakelijk is.

Overstromingsrisico

Op basis van de klimaateffectatlas is een inschatting gemaakt van de overstromingsrisico's in en rondom het plangebied. Uit deze analyse blijkt dat in de huidige situatie bij een 'zeer kleine kans' geen sprake van inundatie is in het plangebied. Daarnaast wordt het plangebied opgehoogd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.10 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

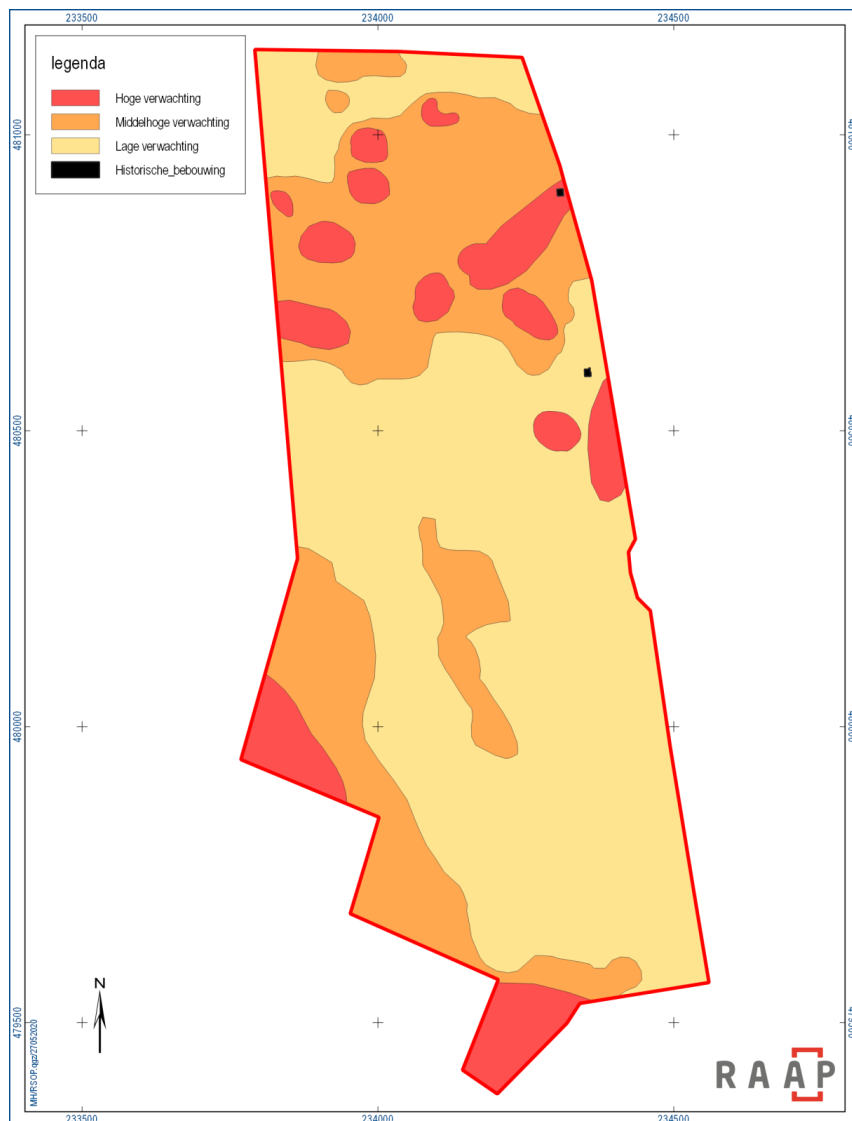
Toetsing

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is archeologisch onderzoek¹⁴ verricht. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat binnen het relatief laaggelegen plangebied verhogingen aanwezig zijn in de vorm van (gordel)dekzandruggen en –wellingen die in de laatste ijstijd, het Weichselien, zijn ontstaan. Daarnaast zijn op verschillende plaatsen podzolbodems aanwezig die wijzen op een goede ontwatering en daarmee een hogere ligging in het landschap. Gedurende het Holoceen is het plangebied vermoedelijk met veen afgedekt. Op basis van de paleogeografische kaart betreft dit de periode tussen het laat neolithicum/midden bronstijd en de Karolingische tijd/late middeleeuwen B. In de nieuwe tijd is het gebied ontgonnen en in gebruik genomen voor bewoning en als akker- en landbouwgrond, waarbij de bodem bewerkt is. Hierdoor is waarschijnlijk een bouwvoor van 30 tot 40 cm ontstaan.

Op basis van het bureauonderzoek kunnen binnen het plangebied zones met een lage, een middelhoge en een hoge archeologische verwachting aangewezen worden. Een lage verwachting is toegekend aan de laaggelegen gebieden en waar beekbedgronden gekarteerd zijn. Een middelhoge verwachting is toegekend aan gebieden waar een gradiëntzones aanwezig zijn. Een hoge verwachting is toegekend aan hooggelegen gebieden, zones die gekarteerd zijn als (gordel)dekzandruggen- en wellingen en waar podzolbodems gekarteerd zijn. Daarnaast is op twee locaties historische bebouwing aanwezig die op de kadastrale minuut van 1832 staat aangegeven.

¹⁴ RAAP (2020). Plangebied Het Opbroek Oost te Rijssen, gemeente Rijssen-Holten; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek. ISSN: 0925-6229. 8 juli 2020.

Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in een deel van het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn die bedreigd kunnen worden door de voorgenomen bodemingrepen. Omdat exacte bodemingrepen nog niet bekend zijn, dienen de archeologische waarden in het nieuwe bestemmingsplan beschermd te worden middels een dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde wordt een onderzoekseis geadviseerd wanneer bodemingrepen groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 30 cm –mv. Voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde wordt een onderzoekseis geadviseerd wanneer bodemingrepen groter zijn dan 5.000 m² en dieper gaan dan 30 cm –mv. Voor gebieden met een lage verwachtingswaarde wordt geadviseerd deze vrij te stellen van vervolgonderzoek.



Archeologische verwachtingskaart (Bron: RAAP).

Voor de gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde is een archeologische dubbelbestemming opgenomen, waarin is vastgelegd dat voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm –mv archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet. In dit geval dient contact opgenomen te worden met de gemeente Rijssen-Holten.

Conclusie

Met het hanteren van de archeologische dubbelbestemming zijn eventueel aanwezige waarden in het plangebied in voldoende mate beschermd en vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden van het gebied. Er bevinden zich in het plangebied, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig. De ontwikkeling heeft echter geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden van de monumenten. Derhalve wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

In een verkeersonderzoek¹⁵ zijn de effecten van de ontwikkeling op het omliggende weggenet onderzocht. Daaruit volgt dat de ontwikkeling zorgt voor een toename van de verkeersintensiteiten. De grootste toename bevindt zich op de Cattelaar (t.h.v. de Enterstraat), de Enterstraat en de N347 richting de A1. De toenames leiden niet tot overschrijdingen van de geldende richtintensiteiten voor erftoegangswegen en gebiedsontsluitingswegen. Een andere route waar de verkeersintensiteiten toenemen ten gevolge van de ontwikkeling is de route via de Leijerweerdslijk en Pelmolenweg richting de N350. Op basis van deze resultaten worden er geen belemmeringen verwacht rondom het aspect verkeer.

¹⁵ HaskoningDHV Nederland B.V. (2020). Verkeersmodelanalyse Opbroek-oost. Kenmerk: BG5592TPNT2002071547. 21 februari 2020.

Parkeren

De gemeente Rijssen-Holten heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van de 'Nota parkeernormen gemeente Rijssen-Holten'. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met deze nota en wordt door middel van parkeren op eigen terrein en parkeren in de openbare ruimte voorzien in de benodigde parkeergelegenheid.

Het gemeentelijk parkeerbeleid wordt ook in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Voor vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen geldt daarnaast een instandhoudingsverplichting van minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor hoekwoningen geldt een instandhoudingsverplichting van minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5 Het plan

Al sinds 1997 ligt de ontwikkeling van Het Opbroek onder de aandacht. In de Structuurvisie Het Opbroek uit 2007 heeft de ontwikkeling verder vorm gekregen. Inmiddels is Het Opbroek Zuid tot ontwikkeling gebracht en wordt binnenkort gestart met Het Opbroek Noord. Gelet op de grote druk op de Rijssense woningmarkt is door de gemeente onderzocht op welke plekken in Rijssen nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. De gemeenteraad heeft begin 2020 gekozen om de locatie Het Opbroek Oost aan te wijzen als nieuwe uitbreidingslocatie voor woningbouw. Hiertoe is eind 2020 een structuurvisie voor de ontwikkeling vastgesteld. Het Opbroek Oost wordt een groene woonwijk, verweven met het landschap en de naastgelegen wijk. De wijk wordt doorsneden door robuuste groene lanen, een beek en wandelpaden. Aan de randen is veel ruimte voor natuurlijke waterbufferzones gecombineerd met avontuurlijk spel. Met een divers en duurzaam woningaanbod, school en kerk wordt dit een toekomst gerichte wijk. Met voorliggend Chw-bestemmingsplan leggen we de benodigde juridisch-planologische kaders vast voor de realisatie van Het Opbroek Oost.

Stedenbouwkundig plan

Na de vaststelling van de structuurvisie voor Het Opbroek Oost is de ontwikkeling door middel van een participatietraject verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan dat aan dit Chw-bestemmingsplan ten grondslag ligt. In de structuurvisie zijn verschillende hoofduitgangspunten voor de ontwikkeling vastgelegd, namelijk:

- Huidige wegen blijven behouden en worden versterkt. Structuur van groene landschappelijke lanen als langzaamverkeersverbinding.
- De landschappelijke omgeving loopt door in woonwijk; de beek Leidegraven wordt doorgetrokken en de groene wig blijft behouden als open, agrarisch gebied.
- Woonwijken worden ontsloten via een doorlopende noord-zuid ontsluitingsweg en woonstraten gelijk aan de westelijke zijde.
- De woonbuurten nemen in dichtheid af van west- naar oostelijke zijde. Zo wordt een passende afronding van de wijkranden beoogd (meer openbaar groen rondom de woningen).
- Aan de noordzijde wordt landschappelijk gewoond en een groene entree van Rijssen wordt behouden.
- Maatschappelijke functies worden aan de zuidzijde langs de Cattelaar voorzien, t.b.v. goede ontsluiting en rust in de wijk.
- Bouwen in fases, rekening houden met hinderzone agrarisch bedrijf, waarborg een goede afronding.
- Zorg voor goede inpassing huidige erven.

Op basis van deze uitgangspunten en de resultaten uit het participatietraject is het stedenbouwkundig plan vormgegeven. Het plan zet in op de realisatie van een groene wijk voor 500 woningen, ingebed in het landschap. De kenmerkende bestaande lange groene lanen in het gebied zijn in het stedenbouwkundig plan ingezet als langzaamverkeersverbindingen. Enkel het eerste deel van de Witmoesdijk wordt verbreed voor de ontsluiting van het plangebied. De hoofdontsluiting loopt van noord naar zuid welke als een brede groene loper de verschillende wijken aan elkaar verbindt. Vanaf hier zijn de woonstraten uit de verschillende buurtjes bereikbaar. Deze nieuwe woonstraten worden ingericht als groene lanen en lopen ook in de kenmerkende oost-west- of noord-zuidrichting.

Stedenbouwkundig plan Opbroek Oost

Ontwerp op hoofdlijnen

land ^{id}



Woonbuurtjes

Iedere buurt krijgt een mix van woningtypologie. In de reguliere woonvelden wisselen verschillende typen grondgebonden woningen elkaar af. In ieder deelgebied is ruimte voor andere woonvormen als hofjes, patio woningen, kleinschalige appartementen of boven- en benedenwoningen. De bebouwingsdichtheid naar de oostrand en noordzijde neemt af, ook de randen naar de groene lanen, groene wig en de beekzone toe zijn losser opgezet. Over het algemeen presenteert de woning zich met de voorzijde naar weide of de laan. Het Opbroek Oost laat zich grofweg in drie delen opsplitsen.

In het zuidelijk deel is de meeste reuring in het gebied terug te vinden vanwege de aanwezigheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen. Hier wordt langs de Cattelaar ruimte geboden voor voorzieningen zoals een school, buurthuis of kerk. Ook een combinatie van maatschappelijke voorzieningen onder één dak in de vorm van een multifunctioneel gebouw behoort hier tot de mogelijkheden. Deze nieuwe voorzieningen sluiten aan op de bestaande voorzieningen langs de Opbroekweg. Verder wordt dit deelgebied gekenmerkt door de aanwezigheid van de beek Leidegraven die wordt doorgetrokken vanuit het westen. De beek wordt een ruime en natuurlijke zone waar bijzondere woonvormen als het ware op een eiland in het groen liggen. De buurtjes in dit zuidelijke deelgebied verschillen van elkaar in uiterlijk maar zijn toch een familie. Ten zuiden van de beek zijn er woningen aan groene wiggen en parkeer je op afstand. Aan de oostrand zijn ruim opgezette duurzame woonhoven beoogd. Ten noorden van de beek woon je aan de woonstraten of in een appartement aan een groen hof.

Tussen de Witmoes- en Polmeijersdijk is het middelste deelgebied te vinden. Hier zijn kleine woonbuurten ingebed tussen de kenmerkende lange lanen. Aan de oostzijde komt hier het concept van duurzame woningen in het groen terug, omzoomd door de groene waterbuffer zones. De woonstraten hebben ieder een eigen karakter door verschillende boomsoorten. Verder is er in het stedenbouwkundig een centrale open zone beoogd als ontmoetingsplek.

Tot slot zet het noordelijke deelgebied in op landelijk en landschappelijk wonen. Hier zijn enkele clusters van ruim opgezette erven tussen de weides en boomgaarden beoogd. De oostzijde blijft een open gebied met natuurlijke waterbufferzone. Dit deelgebied wordt vraaggestuurd ontwikkeld.

Programma

Zoals hiervoor beschreven wordt Het Opbroek Oost een woonwijk met een diversiteit aan woningtypen en woonsferen. In het noordelijk deel van het plangebied worden maximaal 16 vrijstaande woningen op ruime kavels in een landschappelijke setting gerealiseerd. In het midden en zuidelijk deel van het plangebied worden maximaal 550 woningen in een meer planmatige setting gerealiseerd. Dit woningbouwprogramma kan onder voorwaarden met maximaal 10% worden verruimd, één van de voorwaarden betreft dat moet worden voorzien in een behoefte. Van de 550 woningen wordt minimaal 3% gerealiseerd als sociale huurwoning, minimaal 19% als sociale koopwoning en minimaal 4% als geliberaliseerde woning voor middenhuur. Zo kunnen verschillende doelgroepen met diverse portemonnees straks een passende woning in Het Opbroek Oost vinden. Daarbij geldt dat ook op enkele plekken ruimte is voor kleinschalige appartementen en bijzondere woonvormen met een zorgcomponent. In het zuidwesten van het plangebied is het tevens mogelijk om maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Het gaat onder meer om functies zoals een brede school, kerk of buurthuis. Onderdeel van de ontwikkeling is de afspraak dat het agrarisch bedrijf aan de Oosterhof 125-127 gaat stoppen. Hiertoe zijn reeds afspraken gemaakt, die juridisch-planologisch in het bestemmingsplan 'Chw omgevingsplan buitengebied Rijsen-Holten' zijn bekrachtigd. De navolgende afbeelding laat de beoogde functionele opzet zien.



Functionele opzet Opbroek Oost met in de ruime kavels in landschappelijke setting (donkergroen), planmatige woonvelden (lichtgeel), appartementen (donkergeel), bijzondere woonvormen (donkergeel), landschappelijk wonen (lichtgroen), maatschappelijke voorzieningen (oranje) en het te beëindigen agrarisch bedrijf (oranje) (Bron: LAND id).

Vanuit het stedenbouwkundig plan wordt het navolgende indicatieve programma gehanteerd.

Ruime kavels in landschap	16
Rij (26%)	140
Twee-onder-één-kap (33%)	180
Vrijstaand (13%)	70
Landschappelijk wonen (13%)	70
Appartement (13%)	70
Bijzondere woonvormen (3%)	20
Maatschappelijke voorzieningen	Kerk, brede school of ontmoetingsplek

Beeldkwaliteit en natuurinclusief bouwen

Voor de ontwikkeling is een aantal beeldkwaliteitsregels opgesteld. Het doel van deze regels is het bieden van een overzichtelijk en overkoepelend kwaliteitskader voor de ontwikkeling van woningbouw binnen het plangebied. Het stedenbouwkundig plan vormt daarvoor het vertrekpunt en is op een aantal punten verder uitgewerkt in concrete richtlijnen voor bebouwing, erfinrichting en openbare ruimte. De beeldkwaliteitsregels zijn een bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan en vormen straks een toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen. Naast de beeldkwaliteitsregels zijn ook kaders rondom natuurinclusief bouwen geformuleerd. Ook voor deze kaders geldt dat ze als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan zijn gevoegd en een toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen vormen.

6 Uitvoerbaarheid van het plan

Artikel 3.1.6 Bro bepaald dat de toelichting op het bestemmingsplan inzicht moet geven over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is pas uitvoerbaar als het ook daadwerkelijk kan worden uitgevoerd. Daarbij maken wij onderscheid tussen de financiële uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid.

Voor de financiële uitvoerbaarheid is een grondexploitatieberekening gemaakt. In deze grondexploitatieberekening zijn, overeenkomstig de gemeentelijke beleidsuitgangspunten, bedragen opgenomen voor de verwerving, de kosten voor bouw- en woonrijp maken, de planschade, de kosten die zijn gemaakt om de geurcontour over het gebied te saneren en de opbrengsten van de verkoop van bouwrijpe kavels. Uit de berekening blijkt dat de kosten van de ontwikkeling in evenwicht zijn met de opbrengsten. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid aangetoond.

De economische uitvoerbaarheid behelst, naast de financiële uitvoerbaarheid, een reële inschatting dat het plan binnen de planperiode kan worden uitgevoerd. Uit contacten met de diverse grondeigenaren blijkt dat zij over het algemeen een positieve grondhouding hebben ten aanzien van de bouw van woningen in Opbroek Oost. Daarbij zijn er afspraken met de provincie Overijssel en met ministerie van BZK gemaakt over de realisatie van het plangebied (Regionale Woondeal Twente). Beide zaken geven het vertrouwen dat het plan gerealiseerd wordt voor de afgesproken termijn van 31 december 2030. Daarom zijn wij van mening dat het plan voor de gewenste einddatum van 2030 gerealiseerd kan worden.

De verwachting is dat voor vaststelling van het bestemmingsplan niet met alle eigenaren binnen het plangebied een overeenkomst over het kostenverhaal is gesloten. Daarom is een bouwverbod in de regels van het Chw-bestemmingsplan opgenomen. Er kan pas worden gebouwd als er een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de gemeente en de grondeigenaar of, als dit niet mogelijk blijkt, een exploitatieplan is vastgesteld. Deze systematiek is in lijn met de uitspraak van de Raad van State over de 1e fase van Opbroek. De uitspraak is terug te vinden onder nummer; ECLI:NL:RVS:2014:2051.

7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

7.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

7.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

7.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.2 Dit plan

7.2.1 Algemeen

Dit Chw-bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

7.2.2 De specifieke bestemmingen

Voor onderhavig plan is bij de regeling aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan 'Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten' en het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Noord'. Het plan bevat de enkelbestemmingen 'Groen', 'Wonen - Buitengebied', 'Woongebied - 1' en 'Woongebied - 2' en de dubbelbestemmingen 'Leiding - Gas' en 'Waarde - Archeologie'.

Groen

De beoogde hoofdgroenstructuren uit het stedenbouwkundig plan zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Dat geldt ook voor de gronden die worden gebruikt voor waterberging. In de bestemming 'Groen' zijn onder meer weidegronden, groen-, speel- en watervoorzieningen toegestaan. Voet- en fietspaden, alsmede toegangspaden en inritten naar omliggende bestemmingen zijn eveneens in de groenbestemming toegestaan. Daarbij geldt wel dat dit uitsluitend in de vorm van halfverharding, grasbeton of daarmee gelijk te stellen materialen is toegestaan. Voor ontsluitingsvoorzieningen naar omliggende bestemmingen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'. Per aanduiding is maximaal één ontsluitingsvoorziening toegestaan en er geldt een maximum breedte van 6 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' is een gebiedsontsluitingsweg toegestaan met een maximale wegbreedte van 6 meter. Voor de gronden met de aanduiding 'langzaam verkeer' geldt dat hier uitsluitend voet- en fietspaden, alsmede toegangspaden en inritten naar omliggende bestemmingen zijn toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' tevens gebiedsontsluitingswegen. Langs de Cattelaar is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ruiterspad' een ruiterspad toegestaan. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen.

Wonen - Buitengebied

De bestaande burgerwoningen in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen - Buitengebied' gekregen. De regels zijn ontleend aan het 'Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten' en omgezet naar de systematiek van SVBP 2012 die in voorliggend plan is gehanteerd. Daarbij geldt dat de gronden behorende bij het adres Opbroekweg 61 zijn voorzien van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied'. Hier geldt dat het college onder voorwaarden het plan ter plaatse kan wijzigen naar de bestemming 'Woongebied - 2' om zo maximaal 3 vrijstaande woningen te realiseren. Eén van de voorwaarden betreft dat daarvoor alle aanwezige bebouwing gesloopt moet worden.

Woongebied - 1

Voor het noordelijk deel van het plangebied is de bestemming 'Woongebied - 1' gehanteerd. Hier zijn maximaal 16 vrijstaande woningen mogelijk, waarbij een maximum bebouwingsoppervlakte van 350 m² per bouwperceel geldt. Verder is in de regels opgenomen dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw getoetst moet worden aan het gemeentelijk parkeerbeleid, de beeldkwaliteitsregels uit bijlage 1, de regels op het gebied van natuurinclusief bouwen uit bijlage 2 en dat aan-

getoond moet worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater ter plaatse geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Verder zijn voor hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken, vrijstaande bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde specifieke bouwregels opgenomen. Als strijdig gebruik wordt het in stand houden van bouwwerken in afwijking met de beeldkwaliteitseisen en regels met betrekking tot natuurinclusief bouwen gezien.

Woongebied - 2

De resterende woongebieden in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Woongebied - 2'. Hier zijn maximaal 550 woningen toegestaan, waarbij geldt dat minimaal 3% van het aantal woningen wordt gebouwd als sociale huurwoning, minimaal 19% als sociale koopwoning en minimaal 4% als geliberaliseerde woning voor middenhuur. Gestapelde woningen en bijzondere woonvormen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' en 'zorgwoning' en hebben eigen bouwregels. Dat geldt ook voor de beoogde maatschappelijke voorzieningen die ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' gerealiseerd mogen worden. Voor de maatschappelijke voorzieningen geldt onder meer dat ze uitsluitend zijn toegestaan indien is aangetoond dat het goed woon- en leefklimaat van omliggende geluidgevoelige functies is gewaarborgd. Voor alle hoofdgebouwen geldt verder dat is opgenomen dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst moet worden aan het gemeentelijk parkeerbeleid, de beeldkwaliteitsregels uit bijlage 1, de regels op het gebied van natuurinclusief bouwen uit bijlage 2 en dat aangetoond moet worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater ter plaatse geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Verder zijn voor grondgebonden hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken tussen de voorgevel en de 15/18 m grens, bijbehorende bouwwerken achter de 15/18 m grens, uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde specifieke bouwregels opgenomen. Als strijdig gebruik wordt het in stand houden van bouwwerken in afwijking met de beeldkwaliteitseisen en regels met betrekking tot natuurinclusief bouwen gezien. Via een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is het mogelijk om het aantal wooneenheden met maximaal 10% te verhogen. Ook is het mogelijk om onder voorwaarden gestapelde woningen en bijzondere woonvormen buiten de aanduidingen 'gestapeld' en 'zorgwoning' te realiseren.

Leiding - Gas

Deze bestemming is opgenomen voor de gasleiding in het plangebied. Ter bescherming van de leiding alsmede ter bescherming van het woon- en leefklimaat van omwonenden, geldt een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het bouwen van overeenkomstig de ter plaatse geldende enkelbestemming.

Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied. Op grond van deze dubbelbestemming geldt bij bepaalde bodemingrepen een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

7.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Kostenverhaal

In de algemene aanduidingsregels is via de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - kostenverhaal' een regeling met betrekking tot het kostenverhaal opgenomen. Binnen deze gebiedsaanduiding geldt een bouwverbod voor de bouw van woningen. Doel van deze bepaling is om woningen te kunnen bouwen als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Op dat moment wordt voor die betreffende gronden het bouwverbod opgeheven.

Geurzones

Voor de aanwezige geurcontouren in het plangebied zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - geurzone 1 en 2' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding geurzone 1 mogen geen nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten worden gebouwd. Van dit verbod kan worden afgeweken indien de bedrijfsmatige (agrarische) activiteiten op het adres Oosterhofweg 125-127 structureel beëindigd zijn. Geurzone 2 staat een hogere voorgrondbelasting (tot 14 ou_e/m³) zo lang het agrarische bedrijf in gebruik is.

Vrijwaringszone

Daar waar binnen een straal van 50 meter ten opzichte van woningen in het plangebied sprake is van agrarische gronden is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone' opgenomen. Ter plaatse van deze blijven de geldende onderliggende agrarische bestemmingen (uit de bestemmingsplannen 'Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten', 'Wonen Rijssen, Oosterhof en Verenland' en 'Buitengebied Rijssen-Holten') met de bestaande mogelijkheden onverkort van kracht, met uitzondering van met akkerbouw en vollegrondstuinbouw samenhangende gewasbescherming.

Geluidzone

In voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis- en herstelwet door in de regels van het Chw-bestemmingsplan hogere waarden vast te stellen. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - hogere grenswaarden' zijn de navolgende hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder vastgesteld: 58 dB vanwege de N347. Daarbij geldt dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw binnen de genoemde geluidzone aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan de ontheffingscriteria uit de Nota hogere grenswaarden. Als deze beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

8 Maatschappelijke haalbaarheid

8.1 Inspraak

Het stedenbouwkundig plan voor Het Opbroek Oost is door middel van een participatietraject tot stand gekomen. In verschillende bijeenkomsten is met een selectie van de bewoners, aanwonenden, ontwikkelende partijen en toekomstige bewoners aan het stedenbouwkundig plan gewerkt. Het stedenbouwkundig plan heeft van 15 juli tot en met 25 augustus ter inzage gelegen. Op basis van dit participatieve traject is het doorlopen van een formele inspraakperiode niet noodzakelijk.

8.2 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp Chw-bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder heeft in deze periode zienswijzen in kunnen dienen. In deze periode is één zienswijze binnen gekomen die in de bij deze toelichting gevoegde zienswijzennota is samengevat en van een antwoord voorzien. In de zienswijzennota is tevens een overzicht opgenomen van de doorgevoerde ambtshalve wijzigingen.