



structuurvisie Ligtenbergerveld Oost, Rijssen

Augustus 2021



Colofon



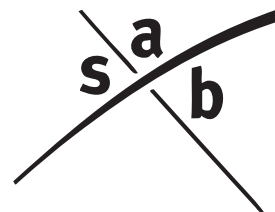
Titel: Structuurvisie Ligtenbergerveld Oost, Rijssen

Opdrachtgever: Gemeente Rijssen-Holten

Projectnummer: 190621

Status: Ontwerp

Datum: Augustus 2021



SAB

Frombergdwardsstraat 54

Postbus 479, 6800 AL Arnhem

T: 026-3576911

I: www.sab.nl

E: info@sab.nl

structuurvisie

Ligtenbergerveld Oost, Rijssen

Augustus 2021





Inhoud

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Locatieonderzoeken	6
1.3 Doel en opzet structuurvisie	7
2. BESTAANDE SITUATIE	8
2.1 Karakteristiek bedrijvigheid Rijssen	8
2.2 Functionele structuur visiegebied	9
2.3 Ruimtelijke en landschappelijke structuur	9
3. BELEID	10
3.1 Overzicht relevant beleid	10
3.2 Conclusie: randvoorwaarden vanuit beleid	20
4. RANDVOORWAARDEN VANUIT MILIEU- EN OVERIGE ASPECTEN	22
4.1 Overzicht relevante milieu en overige aspecten	22
4.2 Conclusie: randvoorwaarden ontwikkeling vanuit milieu- en overige aspecten	30
5. KENSCHETS PLANGEBIED	32
5.1 Natuurlijke laag	32
5.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap	35
5.3 Stedelijke laag	36
5.4 Laag van de beleving	37
5.5 Ruimtelijke kenschets	38
6. VISIE	40
6.1 Functioneel	40
6.2 Ruimtelijk	40

1. Inleiding



ligging van het plangebied

1.1 Aanleiding

Rijssen-Holten heeft een sterk ontwikkeld midden- en kleinbedrijf en een relatief grote hoeveelheid werkgelegenheid. Dat deze ontwikkeling z'n grenzen kent, is zichtbaar in Rijssen. Na de uitgifte van de kavels op het bedrijventerrein Plaagslagen is er geen nieuw terrein ontwikkeld. In 2005 is er voor gekozen om een nieuw terrein Vletgaarsmaten in Holten te realiseren. Door de beperkte beschikbaarheid aan ruimte in Rijssen is in 2011 een samenwerking aangegaan met de gemeente Wierden voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Elsmoat. De eerste fase van dit terrein (waar een beperkt aantal ondernemers uit Rijssen zich gevestigd heeft) is afgerond, de tweede fase wordt voor een belangrijk deel door bedrijven uit de gemeente Wierden ontwikkeld en de kavels zijn inmiddels allemaal verkocht. Daarmee is er geen ruimte voor Rijssense bedrijven om te groeien.

Op basis van interviews met ondernemers is geconstateerd dat er een uitdaging ligt wat betreft de ruimtevraag voor bedrijven in Rijssen. Uit deze interviews blijkt dat bedrijven vanuit de lokale cultuur veel waarde hechten aan het in eigen kern gevestigd kunnen blijven. In het coalitieprogramma 2018 - 2022 is dit ook onderkend, waarna is opgenomen dat de uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven in Rijssen moeten worden onderzocht. Zowel locaties in Rijssen als in Holten zijn onderzocht.

1.2 Locatieonderzoeken

De gemeente Rijssen-Holten heeft binnen de gemeentegrenzen in de afgelopen twee jaar twee locatieonderzoeken uitgevoerd om aan te geven waar op een verantwoorde locatie een uitbreiding van het areaal bedrijventerrein kan worden gerealiseerd, rekening houdend met de waarden en karakteristieken van het onderzoeksgebied en de relaties met de omgeving. Uitgangspunt is de vestiging van bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2.

Uit de locatiestudies blijkt dat het gebied ten westen van bedrijventerrein Plaagslagen in potentie het meest geschikt is voor uitbreiding van het bedrijventerrein in Rijssen. Het gebied wordt aan de noord-, zuid- en westzijde omringd door agrarische gronden en aan de oostzijde door een ecologische zone, met daarachter het bedrijventerrein Plaagslagen.

1.3 Doel en opzet structuurvisie

Met voorliggende structuurvisie legt de gemeente Rijssen-Holten de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein op hoofdlijnen vast. De visie bevat kaders, uitgangspunten en ambities om een integrale en duurzame ontwikkeling te kunnen bereiken. Dit betekent dat de visie enerzijds de kwaliteiten en (onderscheidende) kenmerken van het gebied vastlegt en anderzijds aangeeft waarbinnen initiatieven in het plangebied gerealiseerd kunnen worden. De visie zal op deze manier handvatten bieden om een bedrijventerrein te creëren dat de dynamiek van maatschappelijke en economische veranderingen door de tijd kan opvangen en weerstaan.

Hierna zullen de geldende relevante beleidskaders van de provincie Overijssel en de gemeente Rijssen-Holten worden besproken. Vervolgens bevat deze structuurvisie een kenschets van het plangebied. In deze kenschets worden de landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristieken van het gebied uiteengezet en is aandacht voor milieu- en omgevingsaspecten. Afgesloten wordt met een uiteenzetting van de visie voor dit gebied ten aanzien van diverse thema's.

2. Bestaande situatie



Impressie huidige situatie visiegebied, zicht richting het noorden (bron: Gemeente Rijssen-Holten)



Impressie huidige situatie visiegebied, zicht richting het oosten (bron: Gemeente Rijssen-Holten)

2.1 Karakteristiek bedrijvigheid Rijssen

Het ondernemerschap dat de volksaard van Rijssen-Holten kenmerkt, komt tot uiting in het sterk ontwikkelde midden- en kleinbedrijf en de relatief grote hoeveelheid werkgelegenheid in de gemeente. Rijssen profileert zich als stad van de transportsector, de metaalindustrie en de bouwsector. Op de bedrijventerreinen en in de centra is weinig leegstand. Voor bedrijven is er in Rijssen beperkt ruimte voor uitbreiding. Uit gegevens van het IBIS volgt dat er op het bestaande bedrijventerrein in Rijssen nog 0,1% van het oppervlakte uitgeefbaar terrein is. Belangrijke trends voor de lokale economie zijn het toenemende belang van innovatie en verduurzaming voor bedrijven, en daarmee het belang van goed geschoold personeel.

Werknemers in Rijssen-Holten komen uit de hele regio en dan vooral uit aangrenzende plattelandsgemeenten. Meer dan de helft van de werknemers komt van buiten de gemeente. Voor een goed beeld van de arbeidsmarkt is het dus belangrijk naar de regio te kijken. Wanneer wordt gekeken naar de regionale arbeidsmarktmonitor valt op dat Rijssen-Holten de gemeente is met de meeste werkgelegenheid in de logistieke sector, vóór Oldenzaal en Enschede. Tevens kent Rijssen-Holten de grootste procentuele groei wat betreft werkgelegenheid. Afgaande op de leeftijd van de beroepsbevolking blijkt dat de vergrijzing van de beroepsbevolking in Rijssen-Holten meevalt ten opzichte van omliggende gemeenten.

Met voorliggende visie wordt ingezet op de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein van circa 15 tot 20 hectare. Het uitgangspunt is het creëren van een bedrijventerrein, waarvan de structuur enerzijds geënt is op het onderliggende en aansluitende landschap en anderzijds mogelijkheden biedt voor een flexibele ontwikkeling. Het bedrijventerrein zal ruimte bieden aan bedrijven uit milieucategorieën 1 tot en met 3.2.

2.2 Functionele structuur visiegebied

Het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, waarvan onderhavig visiegebied deel uitmaakt, kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan functies. De nadruk ligt hierbij voor een groot deel op de landbouw. Wanneer gekeken wordt naar de belangrijkste functionele en fysieke ruimtelijke kenmerken van het visiegebied is landbouw de belangrijkste structuurdrager. Het gebied bestaat uit (grootschalige) agrarische weides en akkers die van elkaar worden gescheiden door onverharde landbouwpaden en sloten.

Naast de landbouw is er nog een andere belangrijke structuurdrager binnen het visiegebied. Zo lopen er door het plangebied verschillende wegen/paden. Zowel uit provinciaal als gemeentelijk beleid komt de ambitie naar voren om de rol, positie en het gebruik van fiets- en wandelroutes te vergroten.

Tenslotte kent de oostelijke rand van het visiegebied een natuurfunctie. De stadsrand van Rijssen aan deze zijde is ingericht als ecologische verbindingszone en delen van het gebied zijn aangewezen als nieuwe natuur en als beheergebied. De ecologische waarden van dit gebied dienen verankerd te worden in de uitwerking van voorliggende visie. Navolgende afbeelding toont een impressie van de huidige functionele en ruimtelijke structuur van het visiegebied, met uiterst rechts de ecologische verbindingszone.

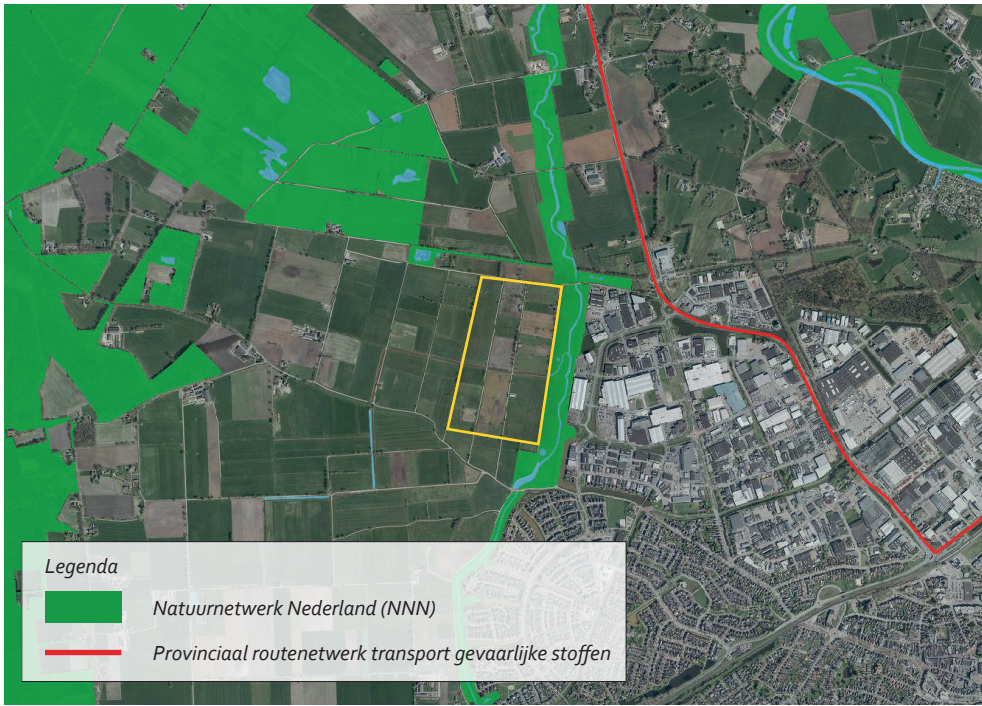
2.3 Ruimtelijke en landschappelijke structuur

Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6, waarin op basis van een analyse van de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving een ruimtelijke en landschappelijke kenschets van het plangebied is gegeven.

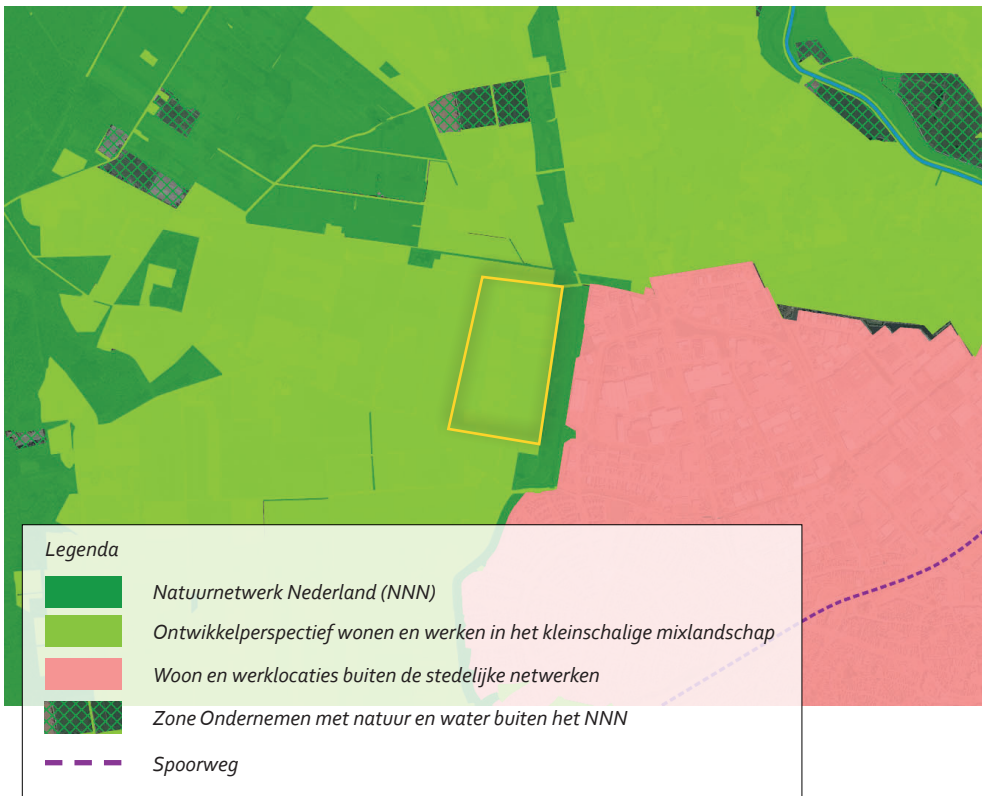


Ligging van het plangebied in Rijssen

3. Beleid



> Generieke beleidskeuzes - of



> Ontwikkelperspectieven (waar)

3.1 Overzicht relevant beleid

3.1.1 Omgevingsvisie Overijssel

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. Navolgend 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.

Gebiedsspecifiek geldt dat het oostelijk deel van het visiegebied grenst aan Natuurnetwerk Nederland (NNN), specifiek het deelgebied 'Reggedal'. Dergelijke gebieden kennen in de provincie Overijssel geen externe werking. Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat voorliggend initiatief van invloed is op het NNN-gebied (denk bijvoorbeeld aan ontsluiting). Navolgend wordt ingegaan op de doelstellingen van het NNN-gebied. Het rivierdal van de Regge kent veel verschillende biotopen in zowel natte als droge milieus. Warmte- en droogteminnende soorten komen voor op dijken, rivierduinen en oeverwallen. Veel meanders langs de Regge zijn eind 19e eeuw en begin 20e eeuw geheel of deels dichtgeschoven. Zeer dynamische natuur, welke kenmerkend is voor een levend rivier-systeem ontbreekt op landschapsschaal en slechts plaatselijk komt in het rivierdal bos voor. Het rivierdal is door de variatie aan biotopen en geleidende beplantingen geschikt of geschikt te maken als leef- en migratiegebied voor vogels, vleermuizen, insecten, vissen en kleine zoogdieren. De vele oude meanders en poelen spelen een belangrijke rol in het voorkomen van amfibieën.

De belangrijkste doelen voor natuur en landschap in het Reggedal zijn:

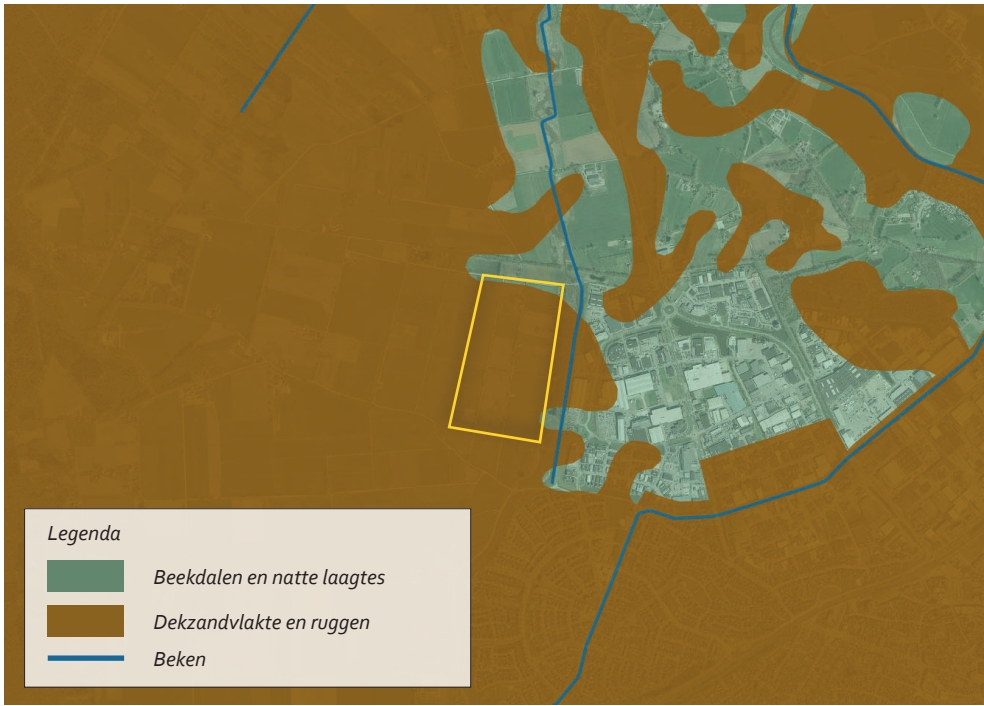
- Ontwikkeling van een zoveel mogelijk ongestuwde zo natuurlijk mogelijke rivier met daarlangs een afwisseling van kruiden en faunairijk grasland. Deze ontwikkeling wordt gecombineerd met waterberging en realisering van de KRW doelen voor deze rivier. Een belangrijk onderdeel hiervan is verondieping van de rivier zodat hij niet meer drainerend werkt op de omgeving. Dit herstel van het natuurlijke riviersysteem mag ten koste gaan van actuele natuurwaarden in bosjes of kaden die zich na de kanalisatie (eind 19e eeuw) hebben ontwikkeld;
- Vergroten van de variatie en structuur in de rivierdalen door ontwikkelen van struwelen, herstellen van oude meanders, ontwikkelen van rivier- en beekbegeleidend bos en aanleg van poelen voor amfibieën;
- Het ontwikkelen van natte, aan grondwater gebonden, schrale en andere natte graslandvegetaties;
- Ontwikkelen van de Doorbraak als verbinding tussen de natuurgebieden in Noordoost- en Zuid Twente met die in West-Overijssel in samenhang met het realiseren van KRW doelen.

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.

Het plangebied van Ligtenbergerveld Oost behoort tot het 'ontwikkelingsperspectief wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Binnen deze gebieden heeft de provincie als belangrijkste ambitie het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Daarnaast gelden de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.



Natuurlijke laag (hoe)



Laag van agrarisch cultuurlandschap (hoe)

Hoe

Ruimtelijke kwaliteit is, naast duurzaamheid en sociale kwaliteit, 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.

Natuurlijke laag

Het plangebied behoort binnen de natuurlijke laag tot de gebiedskenmerken van 'dekzandvlakte en ruggen'. Voor dit landschap geldt de inzet op ontwikkelingen die bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaarheid maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Laag van agrarisch cultuurlandschap

Binnen de laag van het agrarisch cultuurlandschap behoort het plangebied tot het gebiedstype 'Jong heide- en broekontginningslandschap'. 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.

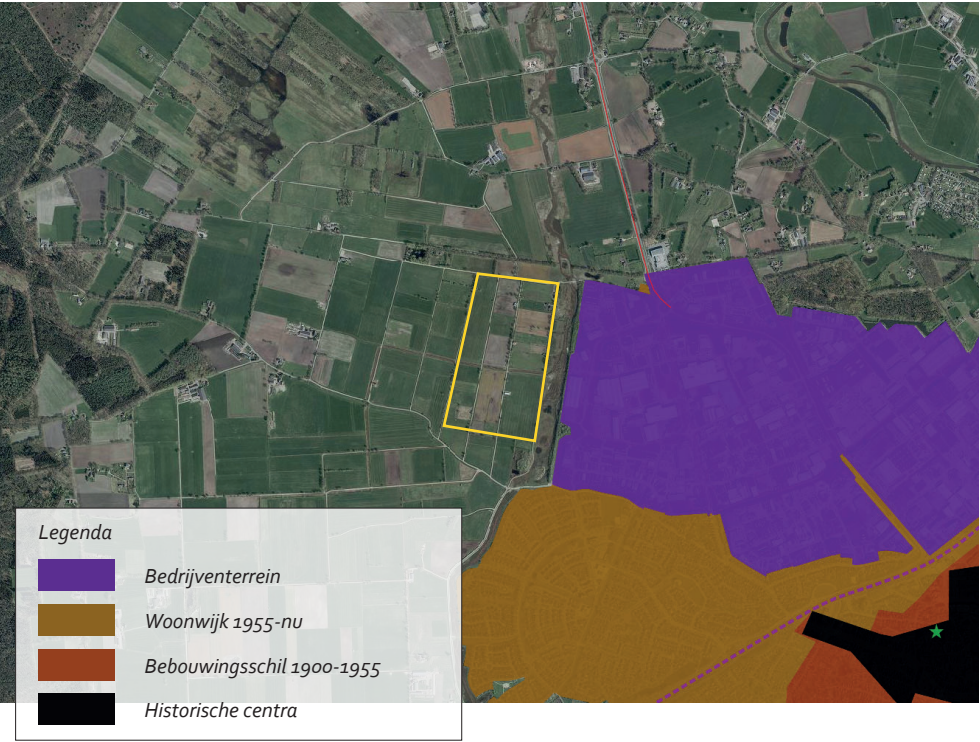
Stedelijke laag

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 bedrijventerrein, worden alleen toegestaan als zij een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit zoals landschap, cultuurhistorie, water- en natuuropgaven. Het visiegebied maakt geen onderdeel uit van de stedelijke laag.

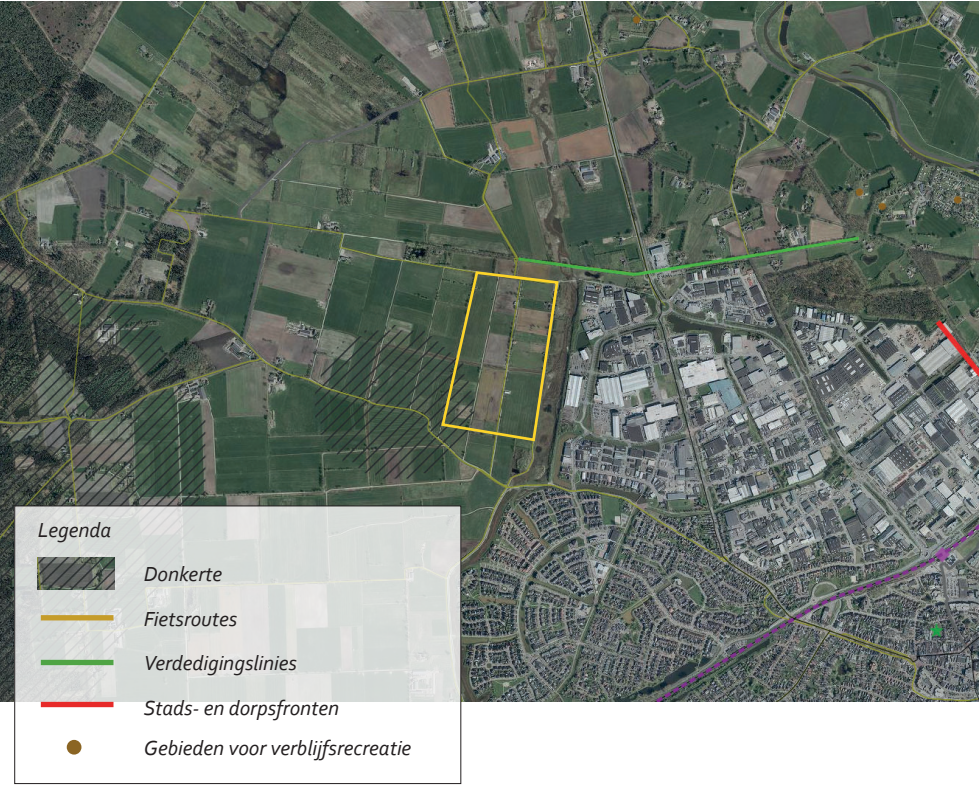
Laag van de beleving

De laag van de beleving verbindt het stedelijke met het landelijke en geeft belevenis, betekenis en identiteit. Rondom de westelijke rand van Rijssen 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. Nieuwe mogelijkheden voor lange afstands-, wandel- en fietsroutes worden benut. Een groot deel van het plangebied is aangewezen als 'donkerte'. Hier geldt de ambitie om deze gebieden ten minste zo donker te houden. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen en dergelijken. Tevens dient verkend te worden waar verlichting 's nachts uit kan of waar lichtbronnen selectiever gericht kunnen worden.

Tevens lopen er verschillende fietsroutes door het plangebied. De provincie heeft de ambitie om de rol, positie en het gebruik van de fiets te vergroten.



Stedelijke laag (hoe)



Laag van de beleving (hoe)

Economie en vestigingsklimaat

Het provinciaal economisch beleid is gericht op een concurrerende economie met meer werkgelegenheid. De drie pijlers van deze ambitie zijn:

1. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat
2. De aansluiting tussen arbeidsmarkt en onderwijs
3. Een concurrerend bedrijfsleven

De provincie faciliteert de economische ontwikkeling door in ons beleid voor de fysieke leefomgeving ruimte te bieden voor ontwikkelingen die bijdragen aan het behoud en de groei van werkgelegenheid in Overijssel. Het gaat aan de ene kant om ontwikkelingen die bijdragen aan een goed vestigingsklimaat. Aan de andere kant gaat het om de (door)ontwikkeling van werklocaties die voorzien in de veranderende behoefte aan vestigingsmogelijkheden en uitbreidingsbehoeften van bestaande bedrijven. Door vraag en aanbod aan werklocaties in balans te brengen wordt zowel kwantitatief als kwalitatief in de behoefte van ondernemers voorzien, zonder dat er onnodig ruimtebeslag gelegd wordt op de Groene Omgeving.

Daarbij richt de provincie zich op:

- Werklocaties
- Logistieke bedrijvigheid
- Agro en food
- Toerisme en vrije tijd

Voor werklocaties (waaronder bedrijventerreinen, kantorenlocaties en detailhandelslocaties, geldt dat het beleid is gericht op de ontwikkeling van vitale werklocaties die zowel kwantitatief als kwalitatief aansluiten bij de veranderende vraag van het bedrijfsleven. Hierbij gelden generieke beleidskeuzes:

1. Concentratiebeleid
2. Bovenlokale afstemming
3. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Werklocaties moeten niet alleen fysiek goed bereikbaar zijn, maar ook digitaal. Ook hebben ondernemers belang bij een duurzaam gebruik van grond en energie. Daarnaast

ervaren steeds meer ondernemers de kracht van de vergroening van bedrijventerreinen in de vorm van belevingswaarde voor o.a. hun medewerkers en waardevermeerdering van hun vastgoed.

Wijzigingen in wensen en eisen van het bedrijfsleven moeten in de eerste plaats binnen het bestaande aanbod aan werklocaties opgevangen worden. Daarvoor zijn gemeenten samen met de ondernemers aan zet. Dit kan betekenen dat ingezet moet worden op transformatie, beheer, renovatie en onderhoud van bestaande terreinen en gebouwen. Wij beschouwen dit als de opgave om 'de basis op orde' te houden.

Voor zover vanuit het bestaande aanbod – ook met herstructureringen – niet in de behoefte aan werklocaties kan worden voorzien, is er ruimte voor uitbreiding van werklocaties. Daarbij geldt het principe van concentratie. Dit betekent dat de (boven) regionale behoefte aan werklocaties gefaciliteerd wordt door de stedelijke netwerken.

Voor de overige gemeenten geldt dat zij in principe alleen kunnen voorzien in de lokale behoefte aan werklocaties. Daarbij kunnen gemeenten ruimte bieden aan bedrijven die voldoen aan het criterium van lokaalgeworteldheid (bedrijven die hun oorsprong en/of verzorgingsgebied hebben of vinden in de gemeente of kern waar ze gevestigd zijn of zich vestigen én toegevoegde waarde bieden aan de sociaal-economische structuur/voorzieningen). Gemeenten kunnen in het kader van de regionale programmering afspreken dat de ene gemeente voorziet in de behoefte van een andere gemeente.

Daar waar sprake is van een overaanbod aan werklocaties, moet de balans tussen vraag en aanbod hersteld worden.

Kantoren

Gelet op het bestaande overaanbod aan kantoren wordt de ontwikkeling van nieuwe kantorenlocaties niet toegestaan. Wanneer vanuit de bestaande voorraad aan kantoren niet kan worden voorzien in een (specifieke) behoefte, dan kan worden meegewerkt aan de bouw van nieuwe kantoren mits elders capaciteit wordt geschrapt. Nieuwe zelfstandige kantoren zijn alleen toegestaan als in een ruimtelijk-economische onderbouwing is aangetoond dat er behoefte is aan extra kantooruimte waarin niet

kan worden voorzien vanuit de bestaande capaciteit aan kantoorruimte binnen de eigen gemeenten en de buurgemeenten.

Detailhandel

Detailhandel is in principe alleen toegestaan binnen kernwinkelgebieden (binnensteden, wijkwinkelcentra, dorpscentra). Bij uitzondering kan daarbuiten onder voorwaarden de vestiging van detailhandel worden toegestaan. Volumineuze detailhandel kan worden toegelaten op bedrijventerreinen als daarvoor geen ruimte gevonden kan worden in of aansluitend aan het kernwinkelgebied. Grootschalige detailhandel kan alleen buiten de kernwinkelgebieden worden toegestaan in de steden binnen de stedelijke netwerken Twente, Zwolle-Kampen en Cleantech regio (Deventer), mits vooraf regionaal is afgestemd.

3.1.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Om ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk te maken in ruil voor een impuls van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse is het provinciaal KGO-beleid opgesteld.

Deze 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' is ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse regelingen waaronder het Rood voor Rood-beleid. Voor de toepassing van KGO is een werkwijze ontwikkeld om de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis van de KGO is in lijn met de ontwikkelperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' en richt zich op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Een belangrijke voorwaarde is dat in ruil voor de ontwikkelingsruimte een passende kwaliteitsimpuls wordt gedaan. Voor elke ontwikkeling geldt een basisinspanning. Dat wil zeggen dat elke ontwikkeling goed landschappelijk ingepast dient te worden door de juiste situering van gebouwen en erfbeplanting. De aanvullende prestaties die moeten worden gedaan voor de ruimtelijke kwaliteit zijn afhankelijk van drie variabelen:

- Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?
- Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?
- Dient het initiatief alleen het eigen belang of zijn er ook maatschappelijke belangen?

3.1.3 Structuurvisie Rijssen-Holten

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. Het thema dat van toepassing is op het voorliggend plangebied is 'Afronding stadsrand Rijssen-West'. Voor dit thema gelden verschillende ambities op het gebied van natuur. Zo wil de gemeente de ecologische zone afronden, een nieuwe groene long creëren en natuur ontwikkelen in relatie met de wijk Braakmanslanden. Verder bestaan ambities om Rijssen meer naar buiten te richten (het geven van een impuls aan de ruimtelijke (beeld-)kwaliteit door voorkantsituaties te creëren in de nieuwe rand), verbindingen geschikt te maken voor fietsers/wandelaars en differentiatie in de stadsrand toe te passen.

10. AFRONDING STADSRAND RIJSSEN-WEST

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

Kwel stimuleren en zichtbaar maken

Ijzerhoudend water laten zien

18^e eeuwse verkaveling als inspiratiebron voor natuur en bebouwingsrand

Differentiatie rand snelle werkstad

Ecologische natte zone

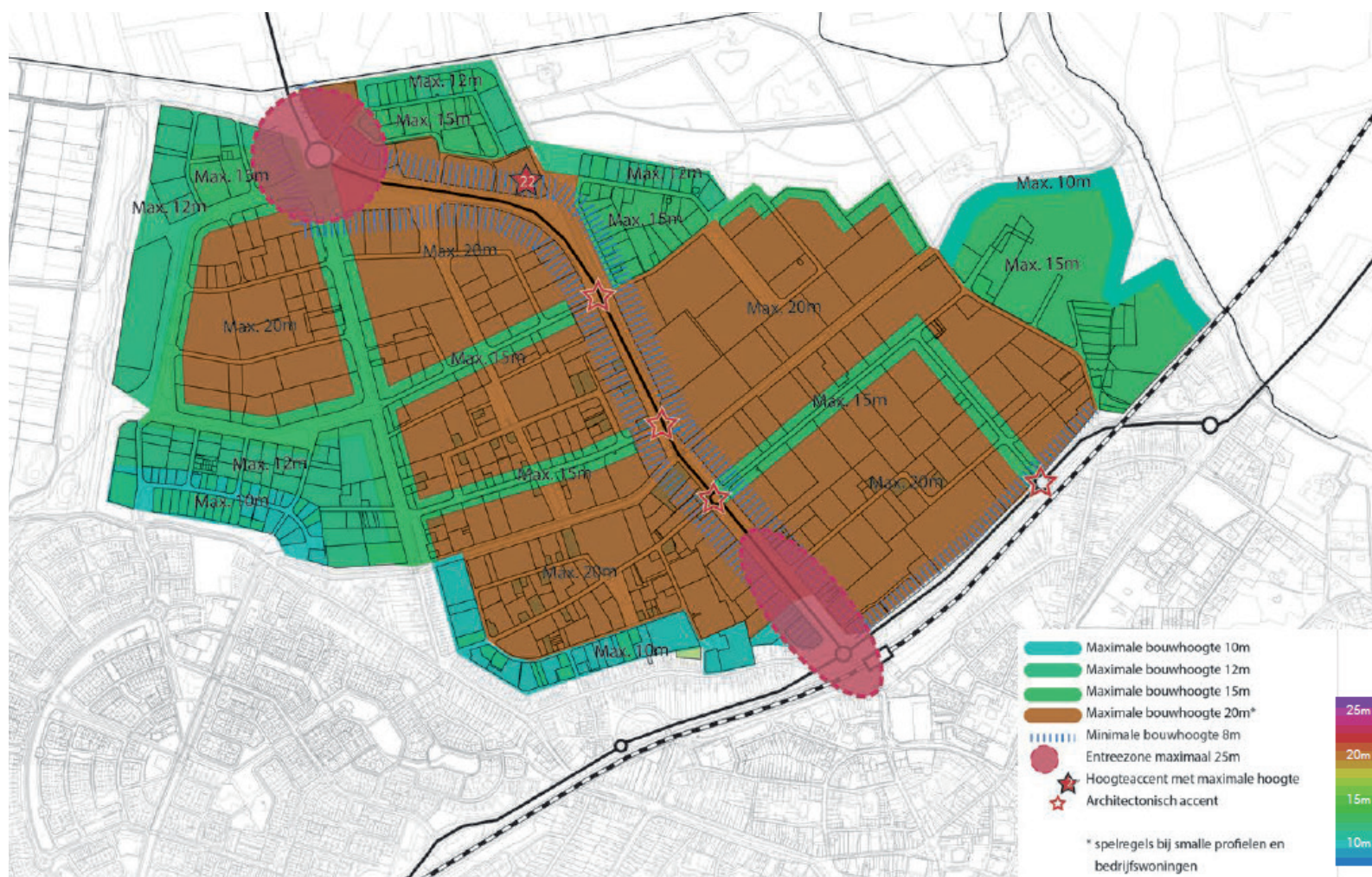
Woningbouw richting groen

Thema 'afronding stadsrand Rijssen-West uit de structuurvisie

3.1.4 Zonering bouwhoogtes bedrijventerreinen Rijssen

Voor de bestaande bedrijventerreinen in Rijssen is een beleidsnota opgesteld met betrekking tot de bouwhoogtes op bedrijventerreinen. Met deze nota worden handvatten geboden om al dan niet grotere bouwhoogtes toe te staan. In 2005 werd reeds een dergelijke nota vastgesteld door de gemeenteraad van Rijssen-Holten. Doelstelling was toentertijd enerzijds het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebrek op bestaande bedrijventerreinen en anderzijds mogelijkheden te bieden aan ondernemers om van grotere bouwhoogtes gebruik te maken. Na 2005 hebben onder meer de economische crisis en innovaties in de productie, bouw en logistieke sector ervoor gezorgd dat de behoefte aan bedrijventerreinen in zowel kwalitatief als kwantitatief opzicht veranderd is.

Voor de zonering van de bouwhoogtes op de bedrijventerrein in Rijssen zijn drie scenario's opgesteld, te weten een economisch, ruimtelijk en ruimtelijk economisch scenario. Bij vaststelling van de visie heeft de gemeenteraad gekozen voor het economisch scenario. Daar waar in de huidige situatie de maximale bouwhoogte 12 m of 15 m is, geeft de gekozen variant in een groot gebied van het bedrijventerrein van Rijssen de mogelijkheid om tot 20 m hoog te bouwen. In Rijssen (gebied Noord deel-west) zag de gemeenteraad aanleiding om op enkele plaatsen de bouwhoogtes aan te passen tot maximaal 15 m, zodat deze in een meer graduele verhouding tot de naastgelegen woningen komen.



Kaart zonering bouwhoogtes

3.1.5 Duurzaamheidsvisie Rijssen-Holten 2021-2024

In de Duurzaamheidsvisie geeft het de gemeente Rijssen-Holten haar visie op het gebied van duurzaamheid en milieu weer voor de periode 2021-2024. In de duurzaamheidsvisie staan vier pijlers centraal die aansluiten op de filosofie van Rijssen-Holten. Dit zijn:

1. Circulair & Ondernemerschap

In 2030 willen wij gemeentebreed de totale uitstoot van CO₂ in onze gemeente met 49% ten opzichte van 2017 hebben teruggebracht conform het Nationale Klimaatakkoord.

Vanuit de kant van bedrijven wordt hier ook een zekere inspanning verwacht. Acties vloeien voort vanuit de tafel "industrie" (behorende bij het landelijk klimaatakkoord).

We zetten in op een efficiënter gebruik van fossiele bronnen door betere benutting van industriële restwarmte met als doel naar CO₂-emmissievrij.

2. Hernieuwbare energie & besparing

In 2050 is Rijssen-Holten energieneutraal. Dit betekent dat wij net zoveel duurzame energie (zon, wind of biomassa) opwekken als dat we verbruiken. De opwek van duurzame energie vindt bij voorkeur lokaal en/of regionaal plaats voor versterking van de lokale en regionale economie met kansen voor sociale werkgelegenheid.

3. Verkeer & mobiliteit

Het realiseren en faciliteren van een laadinfrastructuur voor elektrisch rijden (incl. elektrisch fietsen), zo mogelijk ook gekoppeld aan duurzame opwekking. Daarnaast willen we ook een schone en duurzame vorm stedelijke distributie stimuleren. De inzet op zero-emissie transportmobiliteit. Denk hierbij onder andere aan fiets/wandelkoeriers die vanuit een depot de kleinere (niet bulk) bestellingen in de binnenstad bezorgen (distributietransferia).

4. Toekomstbestendige leefomgeving

Duurzame economische groei zonder nadelige gevolgen voor het klimaat, de omgeving en de grondstoffenvoorraad waarbij de werkgelegenheid groeit. Duurzame innovaties kunnen geld en werkgelegenheid opleveren en dragen bij aan het innovatieve en ondernemende karakter van Rijssen-Holten en Twente. Rijssen-Holten wil groene groei met haar beleid stimuleren, en niet blokkeren.

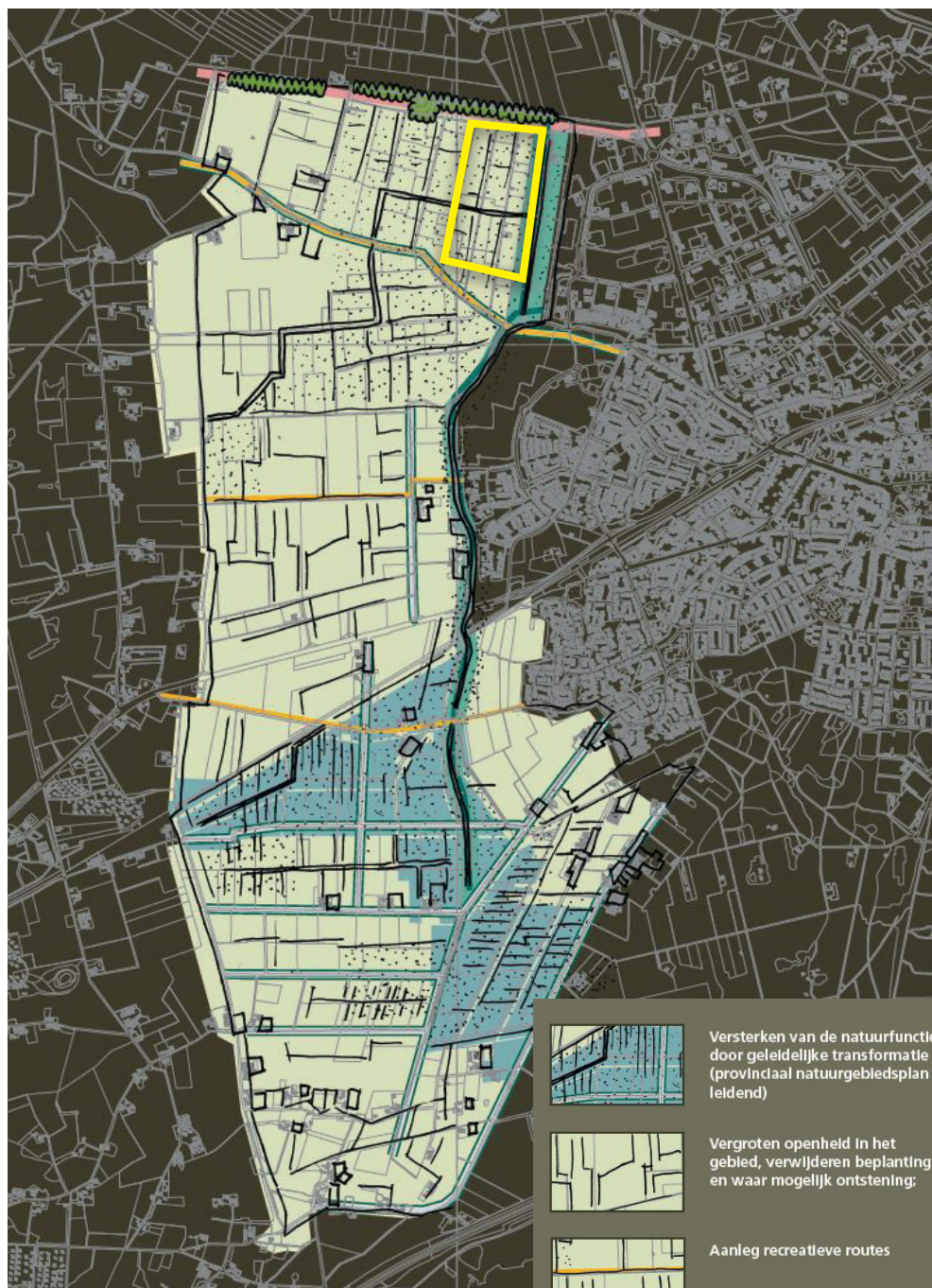
3.1.6 Landschapsontwikkelingsplan gemeente Rijssen-Holten

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Rijssen-Holten is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2008. Doel van het LOP is een duidelijke visie op het veranderende landschap te ontwikkelen en de landschappelijke kwaliteiten beter te verankeren in het gemeentelijk beleid en waar mogelijk de landschappelijke kwaliteiten te versterken. Het LOP moet enerzijds bruikbaar zijn als actief ontwikkelingsinstrument om gemeentelijke initiatieven te sturen en anderzijds een toetsingskader vormen voor planontwikkeling door particulieren.

Binnen het LOP worden verschillende deelgebieden onderscheiden. Voorliggend plangebied valt onder het deelgebied 'Omgeving de Leiding en Overtoom'. Het behoud van grondgebonden (melk)veehouderij staat in de dit deelgebied centraal, al dan niet in combinatie met weidevogelbeheer. Natuurontwikkeling vindt plaats in daarvoor aangewezen gebieden.

De opgaven voor dit deelgebied laten zich als volgt lezen:

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



LOP Omgeving de Leiding en Overtoom



Versterken van de natuurfunctie door geleidelijke transformatie (provinciaal natuurgebiedsplan is leidend)



Vergroten openheid in het gebied, verwijderen beplanting en waar mogelijk ontstening;



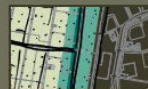
Aanleg recreatieve routes



Accentueren dijkwegen en behoud bijbehorend historisch verkavelingspatroon.



Herstel van de Zunasche Wal



Aanleg ecologische verbindingszone Elsenerbeek

3.1.7 Coalitieakkoord 2018-2022 Duurzaam Verder

In het coalitieakkoord 2018-2022 van de gemeente Rijssen-Holten wordt ingegaan op het aspect bedrijventerreinen in Rijssen. De gemeente is van mening dat gezorgd moet worden voor voldoende en aantrekkelijke bedrijventerreinen. Deze zijn in Rijssen nauwelijks meer beschikbaar. Het is daarom van belang om de uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven in Rijssen te onderzoeken, met name om bestaande bedrijven te faciliteren. In nauwe samenwerking met het bedrijfsleven zet de gemeente zich actief in om waar mogelijk innovatieve impulsen te geven aan de economische ontwikkeling van de gemeente als geheel.

Voor het platteland geldt dat wordt ingezet op een leefbaar en vitaal platteland. De ontwikkeling van agrarische bedrijven mag daarbij niet in de knel komen. Hierbij hoort ook het zoeken naar oplossingen voor vrijkomende agrarische bebouwing volgens het ja-mitsprincipe.

3.2 Conclusie: Randvoorwaarden vanuit beleid

Uit het beleid volgen randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van bedrijfsgronden op deze locatie. Navolgend worden deze uiteengezet:

- Het oostelijk deel van het visiegebied grenst aan Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de verdere planvorming dient de doelstelling van het NNN gerespecteerd te worden. In het gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan is dit deel aangewezen voor natuurontwikkeling;
- de (strekings)richting van het landschap is uitgangspunt bij ontwikkelingen;
- vanuit provinciaal beleid wordt ingezet op het behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen;
- binnen het visiegebied geldt de provinciale ambitie 'donkerte': er dient terughoudend te worden omgegaan met verlichting;
- gezien de aanwezigheid van fiets-/wandelroutes aan de rand van het visiegebied bestaan kansen om dit netwerk te verstevigen;
- het bedrijventerrein biedt ruimte aan bedrijven die voldoen aan het criterium van lokaalgeworteldheid;
- het gebruik van duurzaam opgewekte energie;
- vanuit gemeentelijk beleid wordt ingezet op groene groei: duurzame economische groei, zonder nadelige gevolgen voor het klimaat, de omgeving en de grondstoffenvoorraad, waarbij de werkgelegenheid groeit;
- bewaak evenwicht tussen ontwikkelruimte en landschappelijke en maatschappelijke tegenprestatie.

4. Randvoorwaarden vanuit milieu- en overige aspecten

4.1 Overzicht relevante milieu- en overige aspecten

4.1.1 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij het oprichten van gevoelige functies, zoals een (bedrijfs) woning, moet volgens de Wgh worden aangetoond dat deze functies een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Daar is in voorliggende situatie geen sprake van.

Daarnaast is geen sprake van de oprichting van een gezoneerd industrieterrein volgens de Wgh. Een dergelijk bedrijventerrein biedt ruimte voor de vestiging van (grote) lawaaimakers. In het kader van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zal industrielawaai verder worden behandeld.

4.1.2 Externe veiligheid

Oprichten risicovolle inrichtingen

Vanuit de voorgestelde milieuzonering met bijbehorende milieucategorieën is niet uit te sluiten dat mogelijk sprake is van de vestiging van risicovolle inrichtingen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) met de bijbehorende regeling (Revi) is de relatie tussen bedrijvigheid en gevoelige functies vanuit het aspect 'gevaar' nader uitgewerkt.

In lijn met de geldende wet- en regelgeving is het oprichten van risicovolle inrichtingen niet overal zondermeer mogelijk.

Op het gebied van externe veiligheid hanteert de gemeente Rijssen-Holten de volgende uitgangspunten:

- In verblijfsgebieden worden geen nieuwe risicobronnen geïntroduceerd;
- Voor bestaande stationaire risicobronnen in verblijfsgebieden geldt een standstillbeginsel/uitsterfbeleid;
- In de directe omgeving van bestaande en geprojecteerde risicobronnen worden geen kwetsbare objecten geïntroduceerd;
- In de directe omgeving van bestaande en geprojecteerde risicobronnen is de intro-

ductie van beperkt kwetsbare objecten ongewenst. Introductie is mogelijk indien er zwaarwegende redenen aanwezig zijn en uit een verantwoording blijkt dat de aard en omvang van het risico, nu en in de toekomst, beheersbaar is.

- Risicobronnen worden niet geïntroduceerd indien zich in de directe omgeving bestaande en geprojecteerde kwetsbare objecten bevinden;
- Het is ongewenst risicobronnen te introduceren indien zich in de directe omgeving bestaande en geprojecteerde beperkt kwetsbare objecten bevinden. Introductie is mogelijk indien er zwaarwegende redenen aanwezig zijn en indien uit een verantwoording blijkt dat de aard en omvang van het risico, nu en in de toekomst, beheersbaar is.
- Bij het beoordelen van risicosituaties worden aanvullend op de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit betrokken;
- Risicocontouren (PR 10-6) beperken zich, in principe, tot de inrichtingsgrens. Ruimtebeslag op andermans grond (inrichtingsgrens overschrijdende PR10-6) kan alleen onder voorwaarden plaatsvinden (voldoende bronmaatregelen toegepast) en alleen dan als de risico's voldoende zijn beargumenteerd en gecommuniceerd met de belanghebbenden.

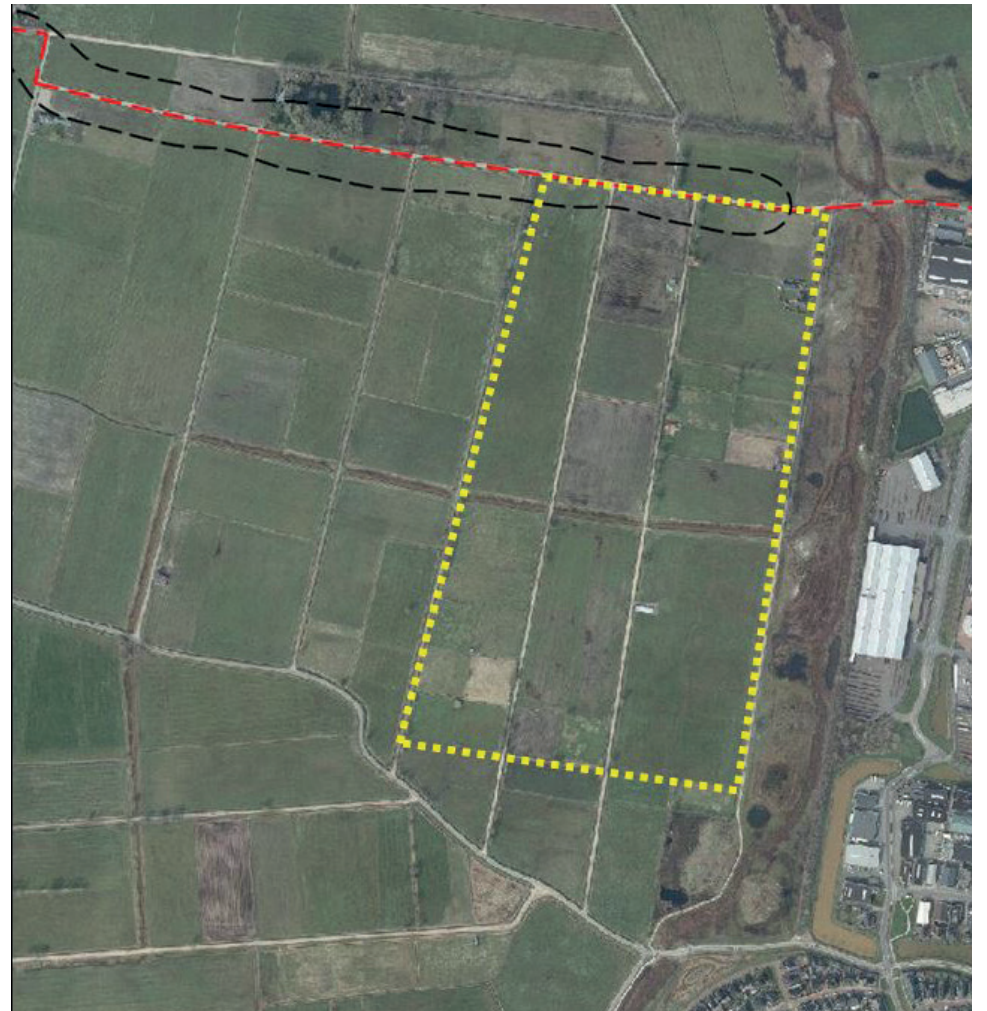
Om aan te sluiten op bovenstaande worden bij de verdere uitwerking van de visie de vestiging van risicovolle bedrijven enkel onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- De plaatsgebonden risicocontour 10-6/jaar blijft beperkt tot het eigen bouwperceel;
- Het groepsrisico blijft onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde;
- De Veiligheidsregio wordt in de gelegenheid gesteld een advies uit te brengen.

Met bovenstaande voorwaarden worden diverse veiligheidsbelangen juridisch-planologisch gewaarborgd. Zo blijft de harde veiligheidsnorm voor het plaatsgebonden risico binnen het eigen bouwperceel en krijgen omliggende kwetsbare objecten niet te maken met dit veiligheidsrisico. Tegelijkertijd wordt met de gestelde voorwaarde ten aanzien van het groepsrisico het algemene veiligheidsbelang gewaarborgd: het aantal slachtoffers mag in geval van een calamiteit niet onevenredig hoog zijn. Met het in gelegenheid stellen van het uitbrengen van een advies door de Veiligheidsregio kunnen eventuele veiligheidsmaatregelen bij de risicovolle inrichtingen (de bron) worden aangekaart.

Bestaande risicobronnen in de omgeving

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van beperkt kwetsbare objecten. Het visiegebied wordt aan de noordzijde begrensd door een aardgasbuisleiding. Deze risicobron (aardgasleiding N-557-30 met een maximale druk van 40 bar en een diameter van 8 inch) kent een plaatsgebonden risicocontour van circa 50 meter aan weerszijden van de hartlijn (zie zwarte contour). Dit betekent dat ter plaatse niet mag worden voorzien in (beperkt) kwetsbare objecten. Tevens dient de toename van het groepsrisico inzichtelijk gemaakt te worden voor een invloedsgebied van 100 meter. Navolgende afbeelding geeft dit weer, waarbij de gele lijn het visiegebied betreft, de rode lijn de buisleiding en de zwarte stippellijn de plaatsgebonden risicocontour.



Weergave buisleiding ten opzichte van het visiegebied (bron: risicokaart.nl)



4.1.3 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van hinder en gevaar van milieubelastende activiteiten. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen die voorzien in milieugevoelige functies voldoende afstand in acht moet worden genomen met bestaande bedrijven. Daarnaast biedt het zekerheid aan omliggende bedrijven die zo hun activiteiten kunnen blijven uitoefenen.

Binnen het plangebied zijn geen hindergevoelige functies, zoals bedrijfswoningen beoogd. Daarom moet enkel rekening worden gehouden met aanwezige omliggende gevoelige functies. Het gebied bestaat uit (grootschalige) agrarische weides en akkers, er zijn binnen het visiegebied geen milieugevoelige functies aanwezig. Op basis van de ligging van milieugevoelige functies in de omgeving van het visiegebied is een inwaartse zonering opgesteld. Dit betekent dat hoe groter afstand tot een milieugevoelige functie, hoe hoger de milieucategorie kan zijn. Via deze systematiek wordt een goed woon- en leefklimaat van omliggende milieugevoelige functies gewaarborgd. Op basis van de indicatieve hinderafstanden op basis van de VNG kunnen bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 in het visiegebied worden toegelaten, zonder dat het woon- en leefklimaat van omliggende milieugevoelige functies in het gedrang komt. Voor een klein deel van de gronden in het zuidoosten van het visiegebied geldt dat maximaal ingezet kan worden voor bedrijfsactiviteiten met milieucategorie 4.2. Uitgangspunt is echter de vestiging van bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit beschermen geurgevoelige objecten tegen de geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De definitie - met een aantal eisen - van geurgevoelig object staat in artikel 1 Wgv. Een verblijf is pas een geurgevoelig object, als hij voldoet aan alle eisen van de definitie. Uit jurisprudentie volgt dat bedrijventerreinen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. Dergelijke gebouwen zijn immers bestemd en geschikt voor menselijk verblijf. Voor geurcontouren schrijft de Wet geurhinder en veehouderij grenswaarden voor waaraan een geurhinderveroorzakend bedrijf dient te voldoen. Dit zijn de volgende grenswaarden:

- binnen een concentratiegebied, binnen de bebouwde kom meer bedraagt dan 3,0 odour units per kubieke meter lucht;
- binnen een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom meer bedraagt dan 14,0 odour units per kubieke meter lucht;
- buiten een concentratiegebied, binnen de bebouwde kom meer bedraagt dan 2,0 odour units per kubieke meter lucht;
- buiten een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom meer bedraagt dan 8,0 odour units per kubieke meter lucht.

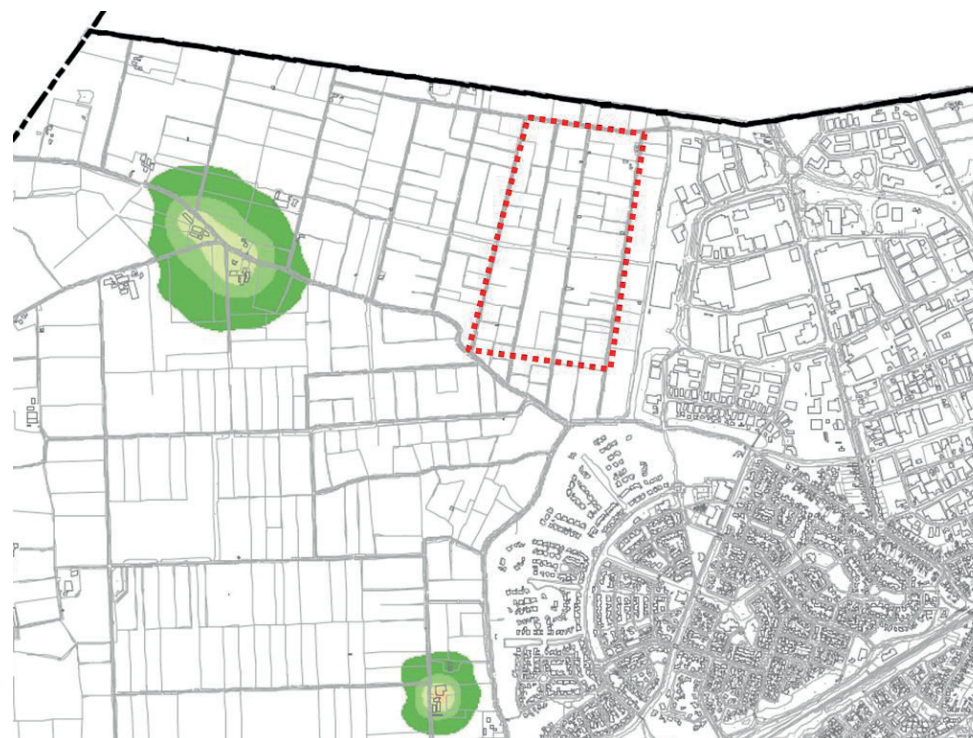
In het kader van de plan-MER procedure voor het bestemmingsplan Buitengebied Rijssen Holten is in 2012 een onderzoek uitgevoerd naar geurhinder. De hiernaast afgebeelde uitsnede van de kaart toont de geurhindercontouren van de omliggende geurhinderveroorzakend functies. Hieruit volgt dat er geen contouren over het visiegebied geprojecteerd zijn.

Daarnaast is in het ontwerp Omgevingsplan Buitengebied bepaald dat een nieuwe ontwikkeling in het plangebied wat betreft het aspect 'geur' voldoet aan de volgende norm:

De minimale afstand tussen een emissiepunt van een dierenverblijf en een geurgevoelig object bedraagt:

- a. 100 m voor een object binnen de bebouwde kom;
- b. 50 m voor een object buiten de bebouwde kom.

Aan deze afstanden kan met inachtneming van de begrenzing van het visiegebied ruim worden voldaan.



Uitsnede kaart geurhinder met daarop het visiegebied globaal rood omkaderd (bron: gemeente Rijssen-Holten)



Ligging plangebied (rood kader) ten opzichte van NNN-gebied (groene kaders) bron: Provincie Overijssel

4.1.5 Natuurwaarden

Rondom Rijssen bevinden zich enkele natuurgebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna en daarom zijn aangewezen ter uitvoering van de Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijn, de zogeheten Natura 2000-gebieden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze tot effecten kunnen leiden die van invloed zijn op de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitatten en de habitatten van soorten. Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State over stikstof is het momenteel voor ruimtelijke ontwikkelingen noodzakelijk aan te tonen dat er op het gebied van stikstof geen sprake is van significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden. Natura 2000-gebied Sallandse Heuvelrug ligt op circa 2 kilometer van het plangebied. Op circa 5 kilometer afstand van het visiegebied ligt tevens Natura 2000-gebied 'Borkeld' en het 'Wierdense Veld'. In dit kader is een stikstofberekening uitgevoerd.

Om een indicatie te krijgen van de realisatie van het bedrijventerrein op deze Natura 2000-gebieden in relatie tot stikstof is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. Uit de uitgevoerde verschilberekeningen blijkt dat voor de gebruiksfase ten opzichte van de huidige situatie de gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden.

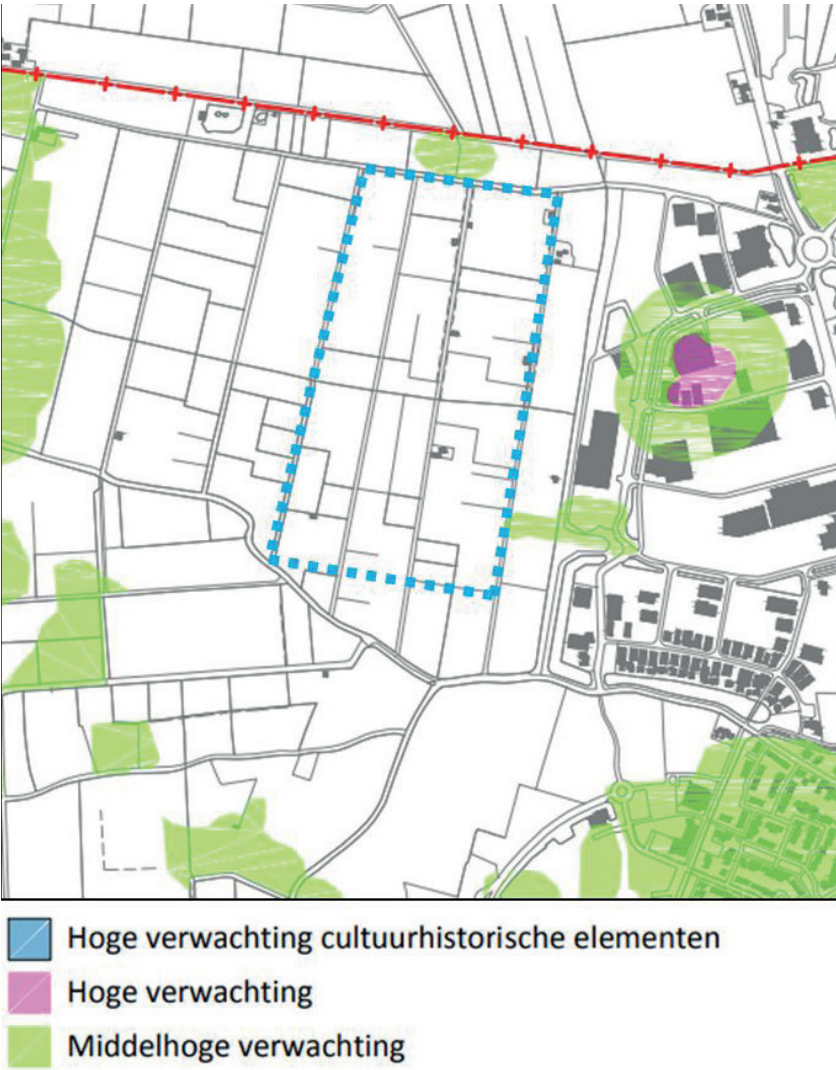
Direct ten oosten van het visiegebied ligt Natuurnetwerk Nederland-deelgebied Reggedal. In de uitwerking van voorliggende visie zal hiermee rekening gehouden moeten worden. Veel bestaande of nog te ontwikkelen natuurgebieden in Overijssel zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op herstel, behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan; het 'nee, tenzij'-regime. Door toepassing van de zogenaamde NNN instrumenten herbegrenzing, saldering en het toepassen van het compensatiebeginsel is er ruimte voor aanpassingen, als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt. De hiernaast afgebeelde kaart toont de ligging van het NNN ten opzichte van het visiegebied.

Verder heeft Overijssel in het agrarische gebied beschermde leefgebieden aangewezen. Het betreft een leefgebied open grasland, voornamelijk voor weidevogelbeheer, een leefgebied droge dooradering en een leefgebied open akker. In het visiegebied zijn gronden aangewezen als leefgebieden voor agrarisch natuurbeheer (droge dooradering en open grasland weidevogelbeheer niet-kritische soorten). Deze leefgebieden onderscheiden zich op basis van voorkomen van soorten en kansrijkheid voor beheer. In deze leefgebieden zet de provincie Overijssel in op een efficiënt en effectief agrarisch natuurbeheer.

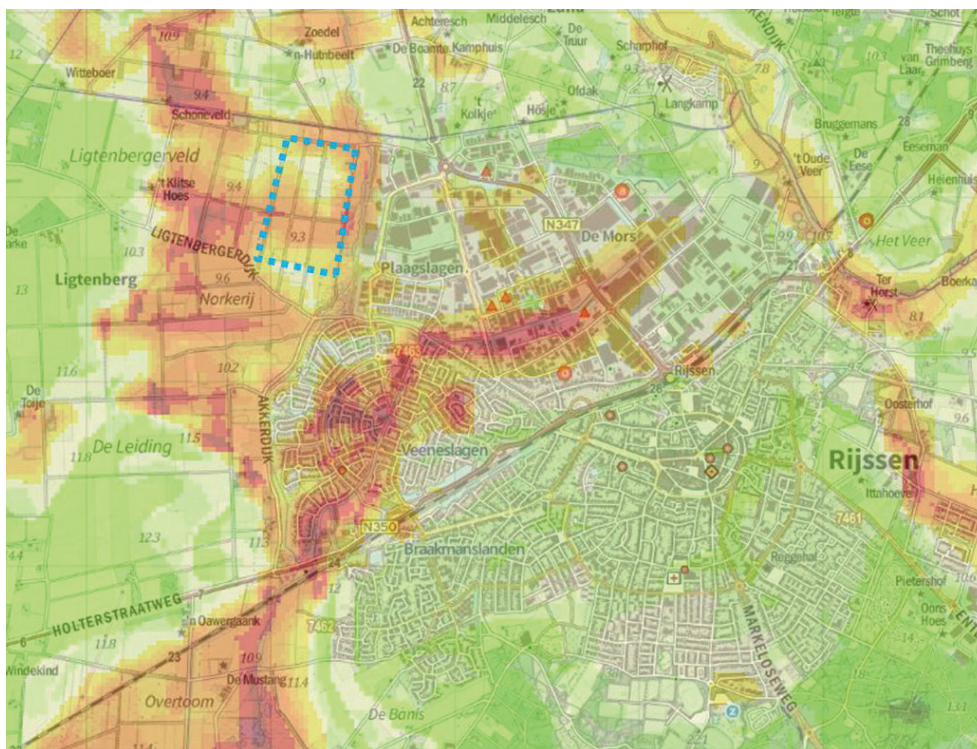
4.1.6 Archeologie en cultuurhistorie

De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Rijssen-Holten laat zien dat er binnen het visiegebied geen sprake is van archeologische verwachtingswaarden. Kleine delen aangrenzend aan het visiegebied hebben een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte van minimaal 2.500 m2 en verstoringen dieper dan 40 centimeter.

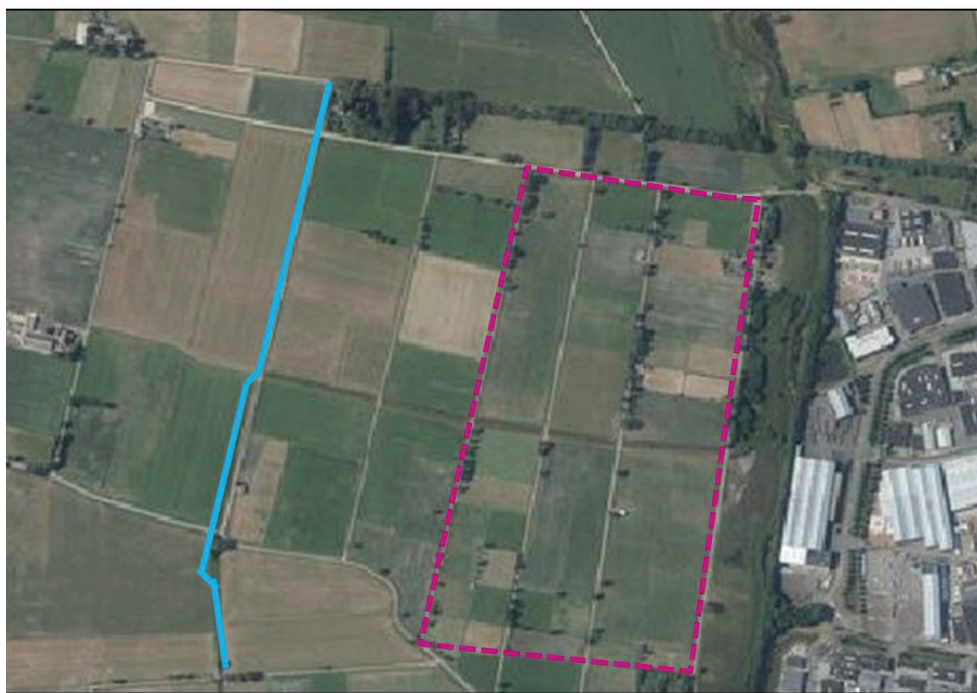
In het kader van het Rijksbeleid Modernisering van de Monumentenzorg is het sinds 1 januari 2012 wettelijk verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met cultuurhistorie. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormt hiervoor de wettelijke basis. De ruimtelijke ordening krijgt zo een uitgesproken rol met betrekking tot het in stand houden/verbeteren van cultuurhistorische waarden. Hierbij moet gedacht worden aan historische gebouwen, structuren (rooilijnen, verkavelingsstructuren) en/of landschapselementen (stuwwallen, enken etc.).



Archeologische verwachtingswaarde in en rondom het visiegebied (blauw kader) bron: gemeente Rijssen-Holten



Gebieden met kwel (oranje) in en rondom visiegebied (blauw kader)(bron: gemeente Rijssen-Holten



Het beoogde leidingtracé globaal weergegeven

4.1.7 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Het visiegebied kent een hoge grondwaterstand, waarbij sprake is van kwel (zie afbeelding hiernaast). In de te volgen juridisch-planologische procedure dient rekening gehouden te worden met de waterhuishouding binnen het visiegebied en de genoemde aandachtspunten. Een praktische uitwerking betreft in dit kader het vertraagd afvoeren van hemelwater, het toepassen van lamellenfilters en dakvlakken afkoppelen op open water. Ten slotte dient te worden voorzien in voldoende waterberging (30 mm per m²).

4.1.8 Veiligheid

Verlichting

Donkerte is een kwaliteit van het buitengebied waar de gemeente Rijssen-Holten trots op is. Sommige plekken van het buitengebied behoren tot de donkerste plekken van Nederland.

Het visiegebied ligt dan ook gedeeltelijk binnen het provinciaal aangewezen gebied 'donkerte'. Hier geldt de ambitie om deze gebieden ten minste zo donker te houden. Er dient terughoudend om te worden gegaan met verlichting op bedrijventerreinen, wegen en dergelijken. Tevens dient verkend te worden waar verlichting 's nachts uit kan of waar lichtbronnen selectieve gericht kunnen worden. Voor voorliggend initiatief dienen de mogelijkheden bekeken te worden om licht 's nachts uit te laten, minder fel te laten branden of andere mogelijkheden te zoeken. Hiertoe dient in gesprek te worden gegaan met toekomstige ondernemers.

4.1.9 Kabels en leidingen

Aan de westzijde van het visiegebied is een nutsvoorziening beoogd in de vorm van een hoofd-elektraleiding. Deze leiding is beoogd op ruim 300 meter van het visiegebied. Daarmee vormt deze leiding geen belemmering voor de verdere planvorming voor het bedrijventerrein. Op de afbeelding hiernaast is het beoogde leidingtracé globaal weergegeven.

4.1.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Een directe ontsluiting van het bedrijventerrein op het bestaande bedrijventerrein Plaagslagen zal het oostelijk gesitueerde NNN gebied doorkruisen. Dit is functioneel gezien wellicht een logische keuze en borduurt voort op eerdere ideeën, echter dit stuit op het beleid aangaande het NNN. Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op herstel, behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Daarbij dient te worden aangetoond dat er sprake is van een groot openbaar belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Er zal herbegrenzing, saldering en compensatie moeten worden toegepast.

Verder vormen de zuid- en noordrand een onderdeel van een provinciaal en gemeentelijk aangewezen fiets-/wandelnetwerk. Met voorliggend initiatief bestaan kansen om dit netwerk te versterken en uit te breiden.

Parkeren

Wat betreft parkeren geldt als uitgangspunt dat parkeren wordt opgelost binnen het eigen terrein van de toekomstige bedrijven. In de uitwerking van het bedrijventerrein zal een regeling worden opgenomen die waarborgt dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd conform de gemeentelijke Nota parkeernormen van de gemeente Rijssen-Holten c.q. de CROW normen (vrachtwagenparkeren).

5.1.11 Milieueffectrapportage

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dan een milieueffectrapport wordt opgesteld.

In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieuaffectrapportage 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-me.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

De realisatie van de beoogde situatie kan worden gekwalificeerd als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein als genoemd in onderdeel D.11.3 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de activiteit is de indicatieve drempelwaarde van een oppervlakte van 75 hectare of meer relevant. Gezien de omvang van de gronden van het structuurvisiegebied wordt ruimschoots onder de indicatieve drempelwaarden gebleven. Daarom kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling moet bepaald worden of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uit te sluiten. Indien dat niet het geval is, dient een m.e.r.- (beoordelings-) procedure te worden doorlopen.

Opgemerkt dient te worden dat vanuit het natuurspoor mogelijk aanleiding kan ontstaan om een volledige milieueffectrapportage te doorlopen. De te verzorgen natuuronderzoeken in het kader van het toekomstige bestemmingsplan zullen dit moeten uitwijzen.

Geadviseerd wordt om dit aspect in een vroeg stadium in het planproces in beeld te brengen.

4.2 Conclusie: Randvoorwaarden ontwikkeling vanuit milieu- en overige aspecten

Uit het voorgaande hoofdstuk volgen randvoorwaarden en uitgangspunten voor de realisatie van het nieuwe bedrijventerrein. Navolgend worden deze uiteengezet:

- De oprichting van risicovolle bedrijven is enkel onder voorwaarden mogelijk;
- binnen de plaatsgebonden risicocontour van de aanwezige buisleiding kunnen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden mogelijk gemaakt;
- op basis van de inwaartse zonering kan binnen het gehele visiegebied worden voorzien in bedrijvigheid van maximaal milieucategorie 4.1;
- in de verdere uitwerking van het bedrijventerrein dienen de uitgangspunten en doelstellingen van het aangrenzende NNN-gebied gerespecteerd te worden;
- Door intern salderen is er geen toename is van stikstofdepositie binnen het project of de locatie waardoor significante effecten bij voorbaat kunnen worden uitgesloten. Wel dient te zijner tijd een natuurvergunning te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (de provincie);
- in de te volgen juridisch-planologische procedure dient rekening gehouden te worden met de waterhuishouding binnen het visiegebied en de bijbehorende aandachtspunten (kwel en hoge grondwaterstand);
- er dient terughoudend om te worden gegaan met verlichting op het beoogde bedrijventerrein;
- de aspecten geluid, geur, archeologie, cultuurhistorie en kabels en leidingen verzetten zich op voorhand niet tegen de voorgenomen ontwikkeling;
- een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd om te kunnen bepalen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

5. Kenschets plangebied

Om de ontwikkeling en planvorming op de planlocatie aan te laten sluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten in en rondom het gebied, is gekozen om de kenschets van het plangebied op te bouwen aan de hand van de vier lagen uit de Catalogus Gebiedskenmerken van de provincie Overijssel. Achtereenvolgens worden de natuurlijke laag, laag van agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving met de geldende gebiedstypen en bijbehorende kwaliteiten en ambities besproken.

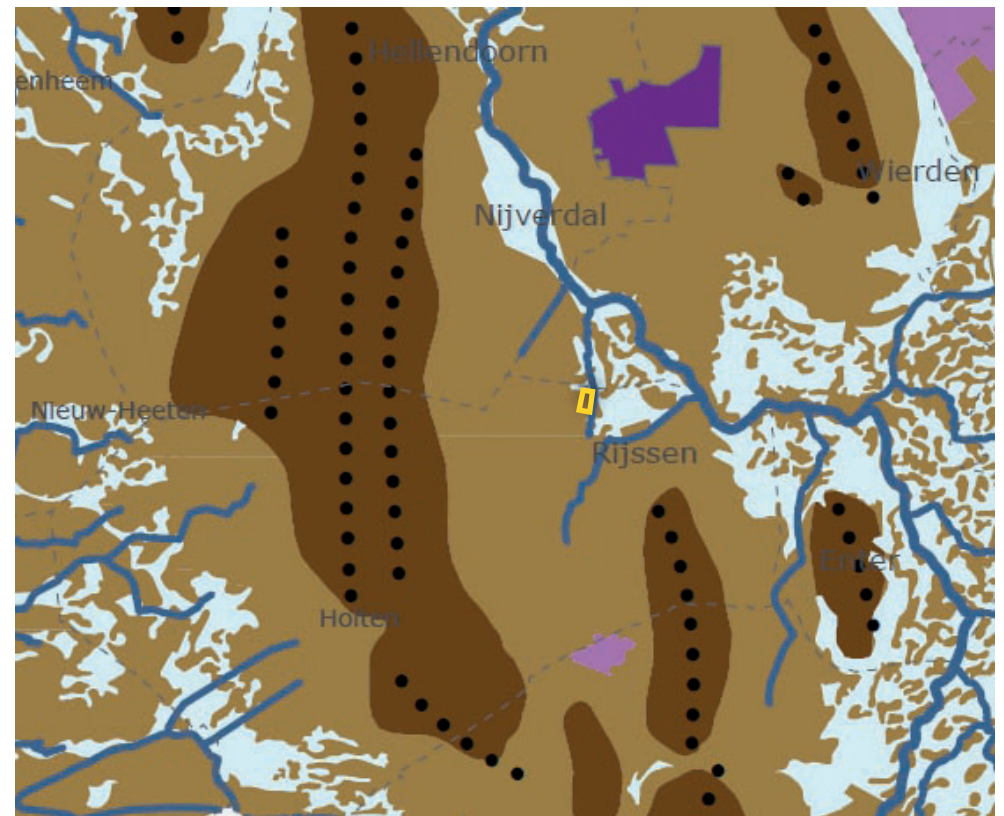
5.1 Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan door abiotische processen zoals ijs-, wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie, en biotische processen zoals de vestiging van plant- en diersoorten.

De afbeelding hiernaast laat zien dat het plangebied op de dekzandvlaktes en -ruggen ligt. Dekzandvlaktes en -ruggen zijn ontstaan in de ijstijd, toen er door de wind een zandlandschap achtergelaten werd. Er zijn relatief grote verschillen aanwezig: enerzijds zijn er de hoge en droge gronden en anderzijds de lage natte gebieden. Het plangebied ligt in de lagere natte delen. Op de uitsnede van de hoogtekaart hiernaast is ook goed zichtbaar dat het plangebied zich in de lagere delen van de dekzandvlaktes en -ruggen bevindt.

De bodem bestaat voornamelijk uit gooreerdgronden (lemig en leemarm fijn zand) en moerige eerdgronden (zand). Deze gronden zijn ontstaan in nattere, lager gelegen delen van het zandlandschap, zoals overgangen van hogere gronden (hier de Sallandse Heuvelrug) naar beekdalen (hier de Regge). Kenmerkend voor de gronden is een donkere humusrijke bovengrond. De gronden zijn voornamelijk in gebruik als weidegrond.

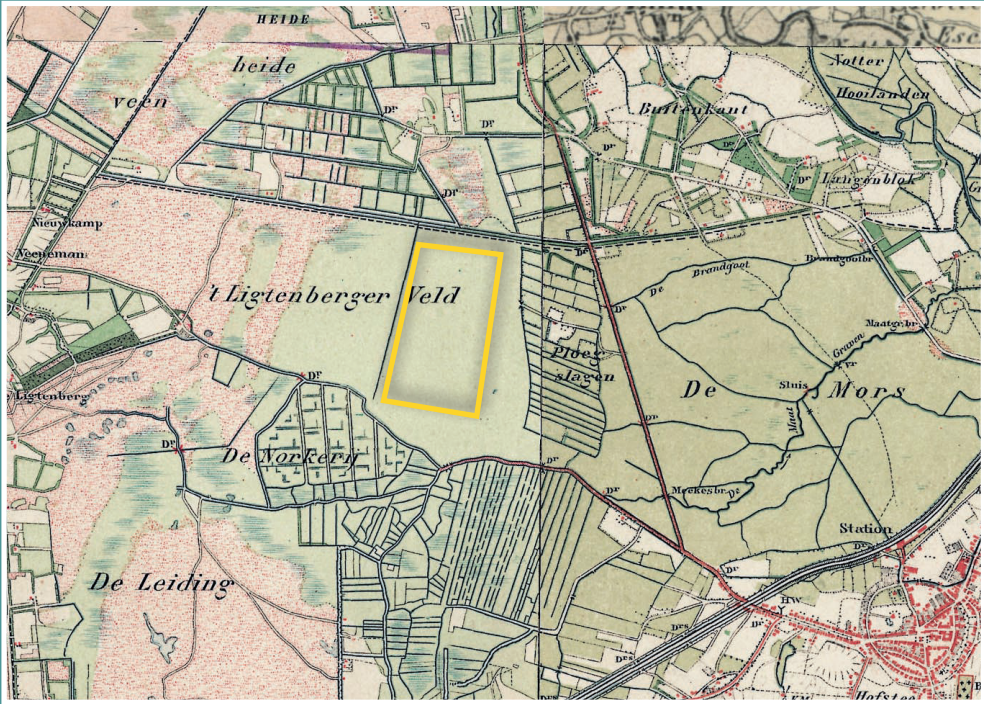
Het plangebied grenst aan een beekdal. Deze waterloop, de Elsenerbeek, zorgt ervoor dat het water dat zich in het natte zandgebied verzamelt, afgevoerd kan worden naar de Regge ten noorden van het plangebied.



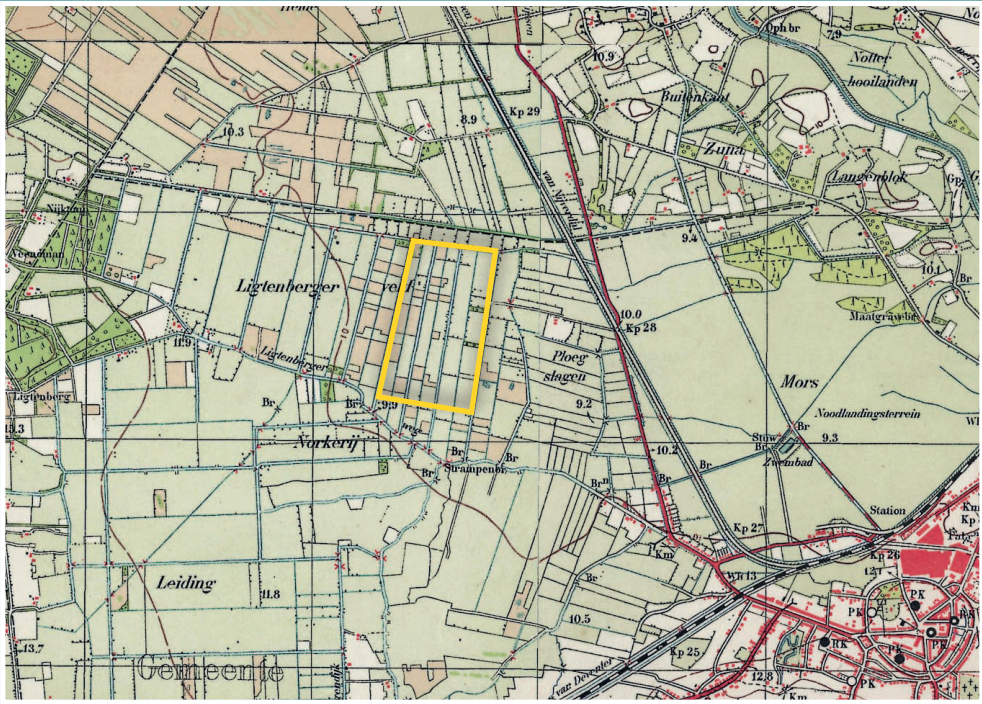
Uitsnede van de kaart Natuurlijke Laag uit de gebiedskenmerken Catalogus (Provincie Overijssel)



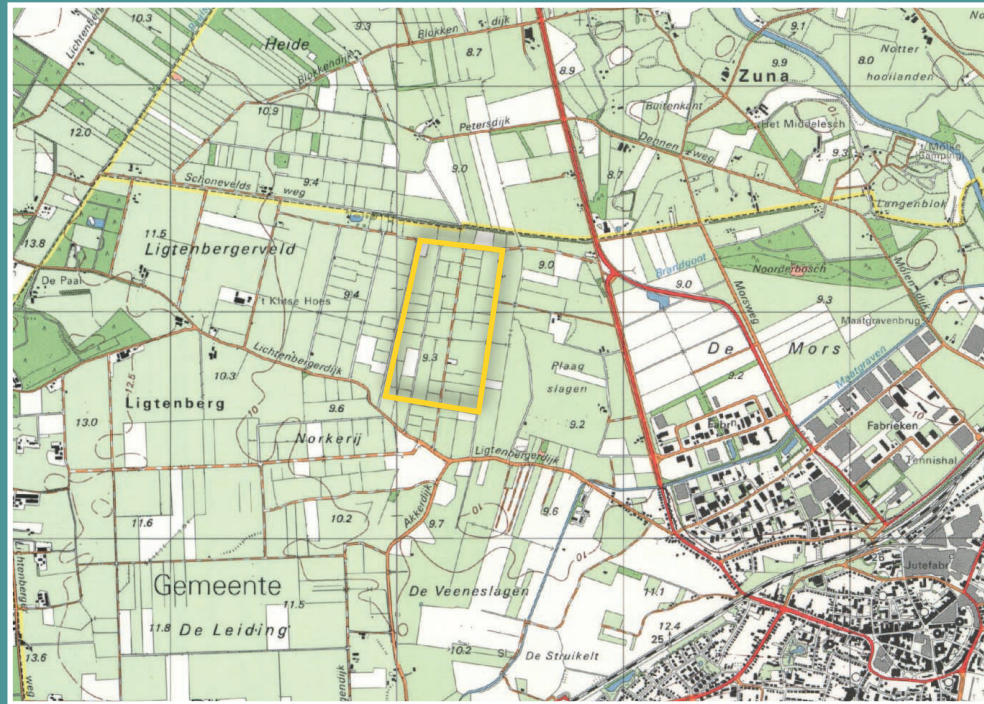
Uitsnede van hoogtekaart (AHN). Het plangebied ligt op de overgang van de Sallandse Heuvelrug naar het Reggedal (groen is laag - oranje-rood is hoog)



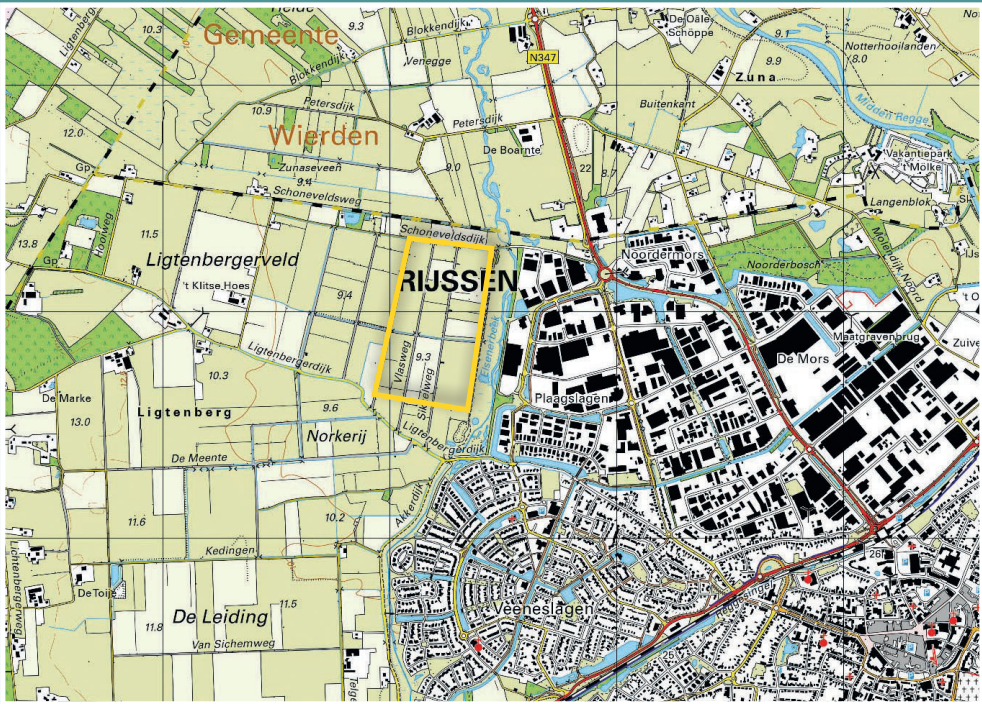
1900



1950



1990



2020

5.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het gebied is onderdeel van het jonge heide- en broekontginningslandschap. Dit landschap was oorspronkelijk verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. De gronden werden gebruik als weidegrond waar plaggen werden gestoken voor in de stal. De bemeste plaggen dienden vervolgens als structuurverbeteraar voor de drogere akkergronden op de hoger gelegen essen. Op de kaart met de structuurdragers is goed zichtbaar dat de essen zich aan de rand van de Sallandse Heuvelrug bevinden, bij de kern Rijssen en langs de Regge.

Aanvankelijk was het landschap een nat en open heidegebied. De ontginning van dit landschap vanaf circa 1900 resulteerde in een kleinschalig landschap met smalle kavels. De vele slootjes moesten ervoor zorgen dat het gebied minder nat werd. Later werd het gebied herverkaveld, en werden kleine percelen samengevoegd tot grote kavels. Centraal in het plangebied werd een oostwest georiënteerde watergang gegraven die vervolgens naar het noorden richting de Regge het water afvoerde.

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein ten oosten van het plangebied, is een nieuwe ecologische zone gerealiseerd waar de afwateringssloot liep naar de Regge. Deze Elsenerbeek slingert door het landschap en vormt een ecologisch waardevol habitat.



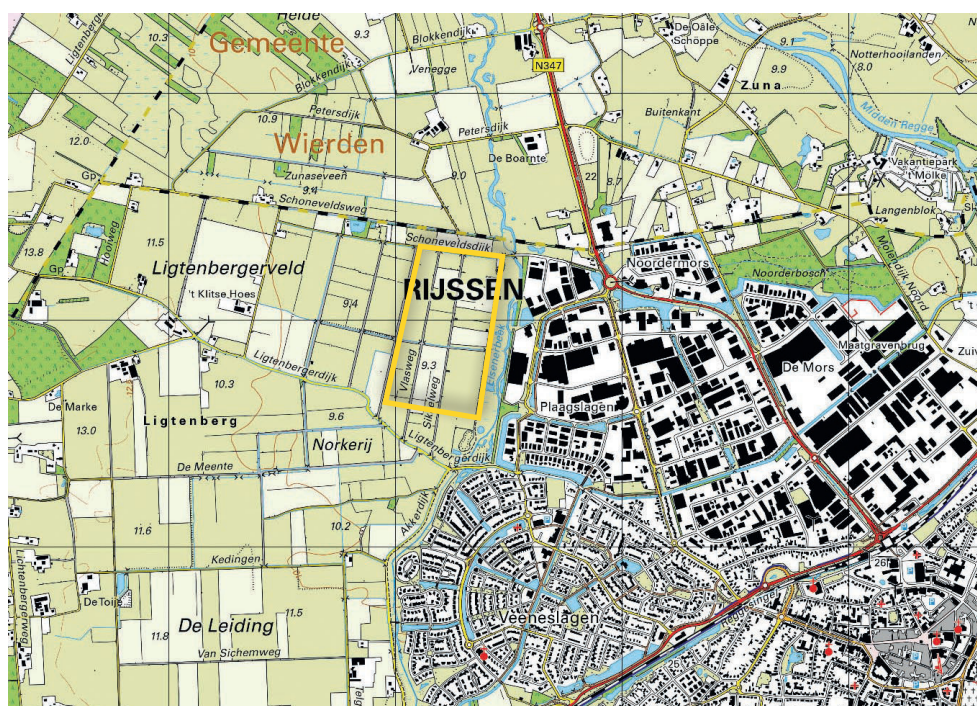
Uitsnede van de laag van het agrarisch cultuurlandschap uit de gebiedskenmerken Catalogus (Provincie Overijssel)



Uitsnede van de laag van het agrarisch cultuurlandschap met de dragers, uit de gebiedskenmerken Catalogus (Provincie Overijssel)



Uitsnede van de stedelijke laag uit de gebiedskenmerken Catalogus (Provincie Overijssel)



Topografische kaart van de omgeving van het plangebied in de huidige situatie

5.3 Stedelijke laag

Rijssen is gebouwd op de hogere en drogere esgronden in de nabijheid van de Sallandse Heuvelrug. 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. 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.

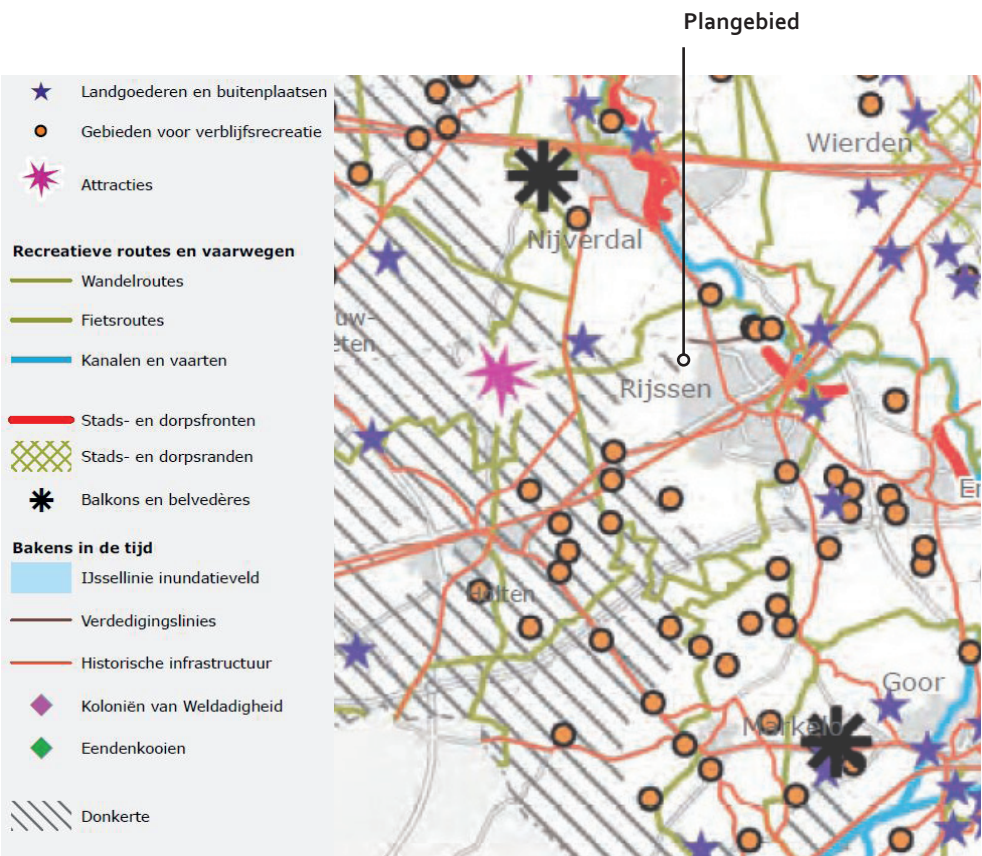
Bedrijvigheid

De bedrijvigheid van Rijssen is ontstaan langs het spoor. Al snel begon het zich uit te breiden richting het noorden, uiteindelijk tot aan de gemeentegrens van Rijssen-Holten. Het meest recente deel van het bedrijventerrein, Plaagslagen, is ten westen van de Nijverdalseweg gesitueerd, en grenst aan het visiegebied.

5.4 Laag van de beleving

De laag van de beleving gaat over de beleving, betekenis en identiteit van het landschap. Het gaat dan om toegevoegde eigen kenmerken zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Deze laag verbindt de stedelijke laag met de natuurlijke en agrarische cultuurlaag en benut de kwaliteiten op een andere wijze. Deze worden beleefbaar gemaakt. Buitens en landgoederen van de welgestelden werden buiten de steden gesitueerd maar wel dichtbij de stad. Vanaf het eind van de 19e eeuw wordt het buitengebied voor iedereen beter bereikbaar. Recreatie vormt een nieuwe economische factor in het buitengebied en voegt nieuwe kwaliteiten toe. Belangrijk in deze laag zijn de toeristische en recreatieve attractiepunten maar ook het oude erfgoed, zoals de landgoederen en molens, spelen hierin een belangrijke rol.

Het plangebied ligt tussen twee recreatieve trekpleisters: het centrum van Rijssen en de Holterberg. De Lichterbergerdijk aan de zuidkant van het plangebied is een belangrijke fietsverbinding hier tussen.



Uitsnede van de stedelijke laag uit de gebiedskenmerken Catalogus (Provincie Overijssel)



Fietsvisie gemeente Rijssen-Holten

5.5 Ruimtelijke kenschets

Het plangebied bestaat uit meerdere noord-zuid georiënteerde percelen die voor agrarische doeleinden gebruikt worden. De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door de ecologische verbindingszone van de Elsenerbeek. Deze groenzone kenmerkt zich door de kronkelende waterloop, poeltjes, opgaande bosstructuren en een recreatieve fietsverbinding. De overige zijdes van het plangebied grenzen aan het agrarisch gebied.

Ter hoogte van de noordelijke grens van het plangebied loopt de Schoneveldsdijk, een halfverharde weg die verhoogd in het landschap ligt. Aan de zuidzijde ligt de Ligtenbergerdijk, deze ligt ook verhoogd in het landschap, maar is wel verhard. De Ligtenbergerdijk functioneert als fietsverbinding naar de Sallandse Heuvelrug.

De tussenliggende noord-zuid georiënteerde wegen zijn smal en onverhard. Kenmerkend voor deze structuren in het landschap is dat er altijd aan weerszijden sloten aanwezig zijn om het overtollige water op te vangen. Centraal in het plangebied loopt een brede oost-west georiënteerde watergang met natuurvriendelijke oevers. Deze watergang mondt uit in de Elsenerbeek.

Het gebied heeft een open en nat karakter. Beplanting bestaat uit enkele boomgroepen of delen van laanstructuren. Op de achtergrond is de bosrand van de Sallandse Heuvelrug goed te zien. In het plangebied zijn enkele boerderijen aanwezig.

Landschappelijke uitgangspunten voor ontwikkeling

- Behoud Schoneveldsdijk en Ligtenbergerdijk als langzaam verkeer routes. Behoud het landschappelijke karakter van deze wegen door aan weerszijden een open groenzone te behouden, hierdoor blijft ook het zicht op het buitengebied vrij.
- Behoud en versterk noord-zuid gerichte verkavelingsstructuur.
- Landschappelijke inpassing is uitgangspunt. Sluit op een passende wijze aan op de ecologische zone, bijv. door het inpassen door middel van groen, of de representatieve zijde naar het de ecologische zone toe te situeren.
- Daar waar mogelijk bomen en boomgroepen behouden en inpassen. Nieuw groen aanplanten in de vorm van bomenlanen en boomgroepen.

Huidige landschappelijke structuren

Legenda

- gras- en akkervelden
- centrale watergang in het plangebied
- grens plangebied
- bomenlanen/-structuren
- wegen
- onverharde wegen
- bebouwing
- water
- ecologische zone



6. Visie

6.1 Functioneel

Rijssen is een kern met behoorlijk wat bedrijvigheid, specifiek maatschappelijk en economisch gebonden aan de kern Rijssen. Voor de ontwikkeling en huisvesting van nieuwe bedrijven vanuit de lokale behoefte loopt het bestaande arsenaal bedrijventerrein tegen haar grenzen aan. De gemeente Rijssen-Holten is daarom op zoek naar een nieuwe locatie voor een bedrijventerrein welke flexibel/dynamisch in te vullen is. De gemeente heeft onderzoek gedaan naar mogelijke nieuwe locaties en heeft een (voorlopige) keuze gemaakt voor de locatie ten noordwesten van de kern Rijssen.

Functioneel/programmatische uitgangspunten zijn:

- de realisatie van ongeveer 20 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein;
- de vestiging van lokale bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2;
- ten opzichte van bestaande, milieuhindergevoelige functies wordt een zonering aangebracht;
- de vestiging van modern gemengde bedrijvigheid (productie, bouw, handel en logistiek);
- zelfstandige kantoorfunctie incidenteel mogelijk;
- het uitsluiten van volumineuze of grootschalige detailhandel;
- het uitsluiten van bedrijfswoningen;
- ruimte voor het opwekken van energie.

6.2 Ruimtelijk

De gemeente Rijssen-Holten wil het nieuwe bedrijventerrein graag realiseren ten westen van het huidige bedrijventerrein Plaagslagen in Rijssen, om in de lokale behoefte te voorzien. Planologisch-ecologisch liggen er uitdagingen om dit plan tot realisatie te brengen. De kern Rijssen wordt aan de westzijde namelijk omsloten door een ecologische verbingszone, welke onderdeel uitmaakt van het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Zoals eerder beschreven kunnen we deze zone niet zomaar doorsnijden met een nieuwe ontsluiting. Het doorsnijden van de ecologische zone kan alleen bij een zwaarwegend groot openbaar belang. Uit de reeds uitgevoerde locatiestudie is gebleken dat voorliggende locatie de beste locatie is en dat alternatieven niet voorhanden zijn. Planologisch moet dat verder onderzocht c.q. onderbouwd worden en, indien planologisch mogelijk, moet daarnaast ecologisch onderzocht worden onder welke omstandigheden en met welke maatregelen de realisatie van het bedrijventerrein mogelijk is. Vooralsnog zijn er daarom twee ruimtelijke scenario's te onderscheiden, deze worden hierna kort behandeld.

Indien blijkt dat het juridisch-planologisch niet mogelijk is om de ecologische zone te doorbreken en er dus geen aansluiting gezocht kan worden bij het bestaande bedrijventerrein en/of er een ontsluiting over de ecologische zone gerealiseerd kan worden, kan worden besloten de huidige beoogde locatie te heroverwegen en het bedrijventerrein elders te realiseren.

Uiteraard is dit niet het wenselijke scenario, maar gezien het feit dat nader planologisch-ecologisch onderzoek verricht moet worden, kunnen we dit scenario op voorhand niet uitsluiten.

Scenario 1. Bedrijventerrein ten westen van ecologische zone

Mocht het realiseren van het bedrijventerrein als een zwaarwegend groot openbaar belang kunnen worden bestempeld, ontstaat een scenario zoals beoogd door de gemeente. Daarbij gaan we uit van het huidige plangebied. Voor dit scenario geldt dat we de hoofdontsluiting op een plek realiseren waar deze de doorkruising van het NNN zo min mogelijk beïnvloed. De hoofdontsluiting bevindt zich aan de zuidoostkant van het plangebied, waar deze aantakt op de bestaande straat Plaagslagen. Het oppervlak ecologische zone dat hierbij verloren gaat, zal worden gecompenseerd en functioneren als groene buffer tussen het nieuwe bedrijventerrein en de bestaande woonwijk.

Scenario 2. Nieuwe ecologische zone ten westen van bedrijventerrein

Als uit nader planologisch-ecologisch onderzoek blijkt dat de ecologische zone niet kan worden doorsneden met een ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein omdat het bedrijventerrein niet van zwaarwegend groot openbaar belang is, ontstaat er een ander scenario.

In dit scenario wordt de ecologische zone verplaatst naar de westzijde van het plangebied, zodat de ecologische zone het bedrijventerrein (en daarmee weer de kern Rijssen aan de westzijde) omsluit. Het bedrijventerrein komt daarmee direct tegen het huidige bedrijventerrein te liggen, deels dus in de huidige ecologische zone. De ontsluiting van het nieuwe terrein wordt hiermee tevens gemakkelijker te realiseren. Ook op schaal van de kern Rijssen ontstaat een eenduidig helder beeld: de ecologische zone vormt de rand van de kern, net zoals in de huidige situatie.

Dit scenario kent echter een lang proces: eerst moet een nieuwe ecologische verbingszone worden aangelegd. Daarnaast moet -voordat de ontsluiting en daarmee het bedrijventerrein kunnen worden gerealiseerd- de nieuwe ecologische zone daadwerkelijk functioneren (en de fauna zijn verplaatst/gemigreerd). Een scenario dus voor de middellange termijn...



Principe scenario 1

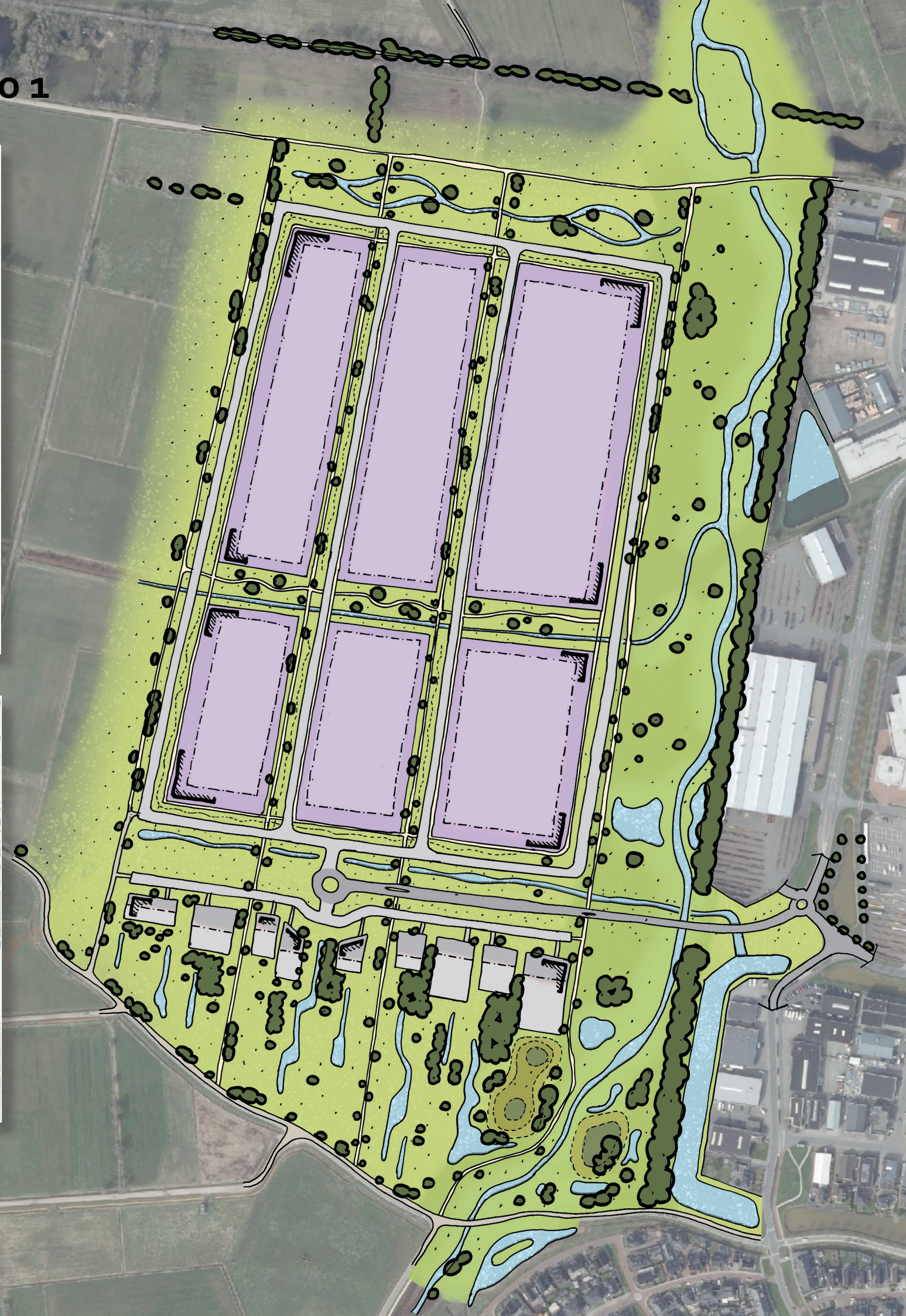


Principe scenario 2

Visie scenario 1



Uitwerking scenario 1

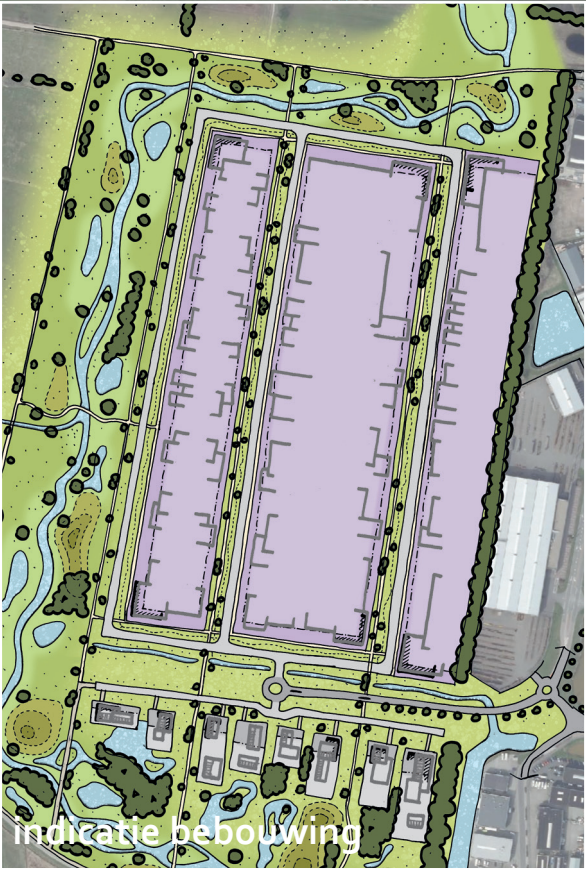


Visie scenario 2

- Bedrijfskavels
- Representatieve zone
- Stedenbouwkundig accent
- Ontsluitingswegen
- Groenzone
- Landschappelijke kavels
- Oude landwegen
- Nieuwe ecologische zone

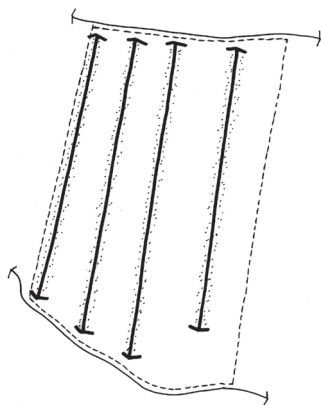


Uitwerking scenario 2



Indeling bedrijventerrein

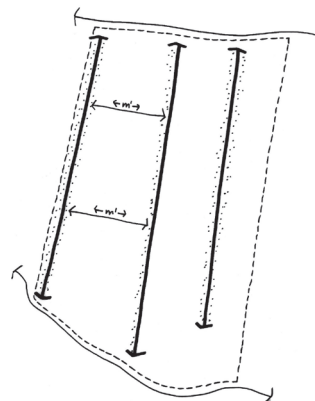
Onafhankelijk van welk van de laatste twee scenario's wordt gekozen, wordt een eenvoudige indeling van het bedrijventerrein beoogd, waarin flexibel kan worden gereageerd op de vraag. Kleine en grote kavels moeten kunnen worden uitgegeven. De structuur wordt bepaald door het onderliggende landschap, gekenmerkt door de huidige noord-zuid-verbindingen. Op basis van deze lijnen, of parallel aan deze lijnen, worden noord-zuid straten aangelegd. Het groene karakter van deze (oorspronkelijke) lijnen in het (nieuwe industriële) landschap blijft in de basis gehandhaafd en wordt ingepast in het plan



Principe noordzuid straten

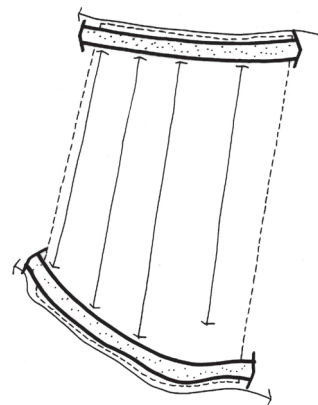
Binnen deze structuur kunnen kavels worden uitgegeven en tussenliggende straten worden aangelegd, afhankelijk van de vraag naar kavelomvang.

Nu kan zich de situatie voordoen dat de kavels in omvang te klein blijken ten opzichte van de vraag. In verband met de beoogde flexibiliteit van de invulling van het terrein kan er voor worden gekozen om één oorspronkelijke lijn te laten vervallen. Let wel: dan vervalt de lijn over de gehele lengte, niet alleen voor een gedeelte. Dat betekent dus dat de vraag naar (meer) grote kavels expliciet aanwezig moet zijn, alvorens deze beslissing kan worden genomen.



Principe flexibiliteit kavelgroottes

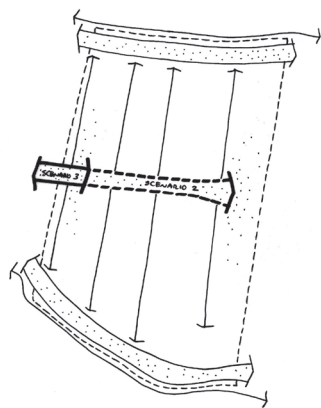
Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied worden in de oost-west-richting groene lijnen gerealiseerd. Aan de noordzijde ligt namelijk een zone waarin niet gebouwd kan worden i.v.m. een leidingtracé. Aan de zuidzijde ligt de Ligtenbergerdijk, een belangrijke recreatieve fietsroute tussen Rijssen en de Sallandse Heuvelrug. De gemeente wil tussen deze recreatieve verbinding en het bedrijventerrein voldoende afstand houden, en kan ook groen ingericht worden. Beide oost-west-lijnen zijn daarmee belangrijke groene kwaliteitsdragers in het plangebied en vormen tevens een mooie overgangszone naar de (groene) omgeving en het bestaande woongebied ten zuidoosten van het plangebied.



Principe groene oost-west-lijnen

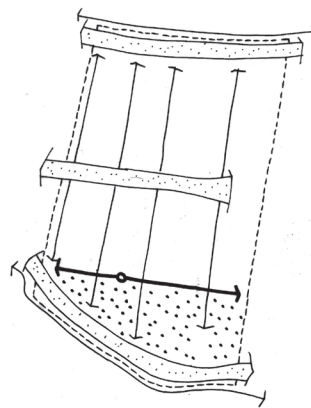
In scenario 1 wordt de huidige watergang -welke water van buiten de kern afvoert naar de ecologische zone- gehandhaafd en wordt ook ingezet als kwaliteitsdrager in de oost-west-richting. Dit wordt een gebied waar gewandeld kan worden in een groen gebied.

Aangezien de ecologische zone in scenario 2 wordt verplaatst naar de westelijke rand van het plangebied en de nieuwe ecologische zone voldoende kwaliteit biedt voor het nieuwe bedrijventerrein (en tegelijkertijd veel ruimte inneemt en het waterbeheertechisch enkel noodzakelijk is om deze waterverbinding in verbinding te leggen met de -nieuwe- ecologische zone), is de waterverbinding in dit scenario komen te vervallen.

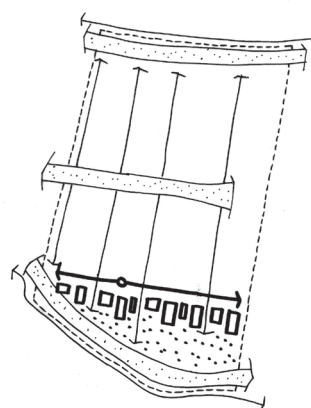


Principe oost-west-lijn handhaven (scenario 1)

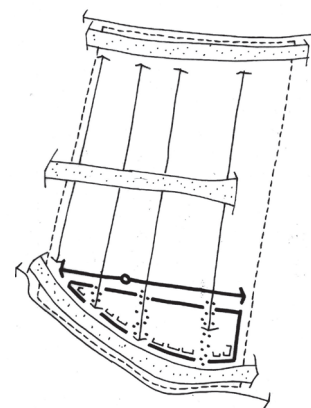
De zuidzijde van het plangebied, ten zuiden van de ontsluitingsweg, kan mogelijk ook worden ingezet als bedrijventerrein (waarbij de groene oost-west-lijn langs de Ligtenbergerdijk wordt gerespecteerd). Daarvoor zijn enkele varianten getekend. Belangrijke opgave is dat deze locatie -bebouwd of onbebouwd- een goede overgang vormt naar het buitengebied en de nabijgelegen woonbuurt. Eén variant gaat uit van een strook bebouwing met kleine kavels en een groene achterzijde als overgang naar de ecologische zone. De bedrijven die zich hier vestigen zijn per definitie kleinschalig in omvang en passen zich in beeldkwaliteit aan aan deze overgangszone naar het landschap. Dat geldt ook voor de 2e variant: hier worden juist representatieve voorzieningen van kleinschalige bedrijven gericht op het landschap. Dat vraagt een bijzondere (beeld) kwaliteit.



Variant 0 - groene invulling
zuidzijde



Variant 1 - kleine kavels en
groene achterzijde



Variant 2 - representatieve
kleinschalige bedrijven

Ontsluiting bedrijventerrein

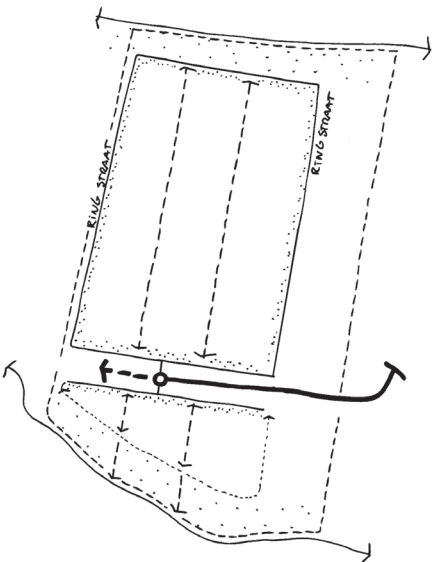
Uitgangspunt is de realisatie van een relatief grote ontsluitingsweg met brede groene bermen en bomenrijen. Deze weg zorgt in eerste instantie voor de goede ontsluiting van het bedrijventerrein. Aan deze ontsluiting worden geen bedrijfskavels ontsloten, dat gaat via de overige straten.

In beide scenario's wordt de ontsluiting, zoals eerder beschreven, aan de zuidoostelijke kant van het plangebied gerealiseerd naar de Plaagslagen. Hierdoor wordt zoveel mogelijk van de aanwezige infrastructuur op het bestaande bedrijventerrein gebruik gemaakt. De ecologische zone wordt doorkruist door een lage brug. Naar verwachting is een brede overspanning over de zone benodigd vanwege de ecologische waarden. In beeldkwaliteit moet deze brug bijdragen aan het groene-ecologische karakter van deze zone. Zo is de brug rank van karakter en wordt bekleed met natuurlijke materialen (bijvoorbeeld toepassen van een houten hekwerk, rand van keien of een rand van hoog gras).

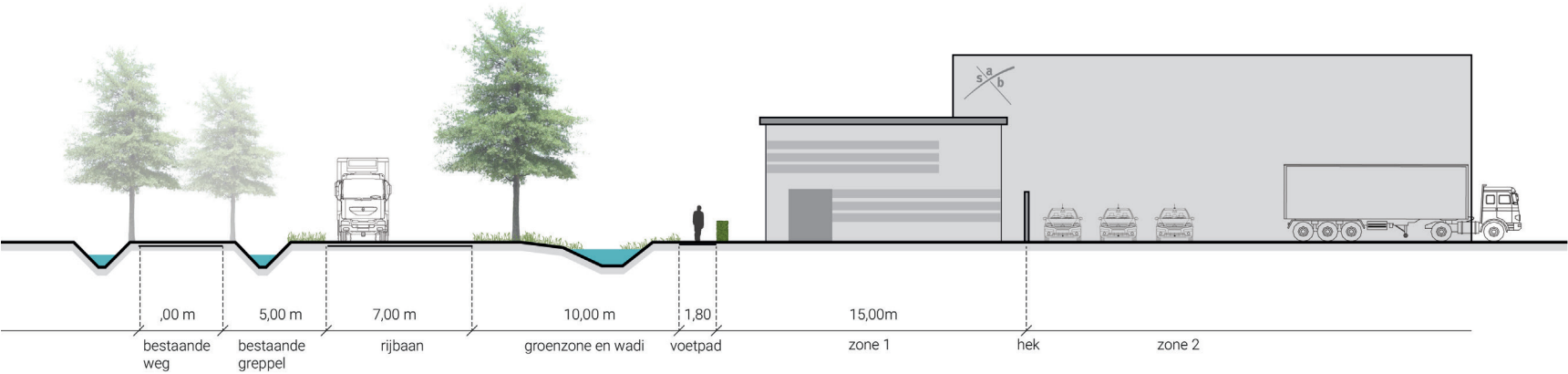
De straten aan de randen van het bedrijventerrein zijn ruim opgezet. Aan de buitenzijde ligt een groene zone met een overgang naar het landschap, aan de binnenzijde ligt een openbare groene berm / wadi van minimaal 10 meter breed, met de opritten naar de kavels. Deze bermen hebben een functie in de afwatering van het gebied (infiltratie / vertraagde afvoer), zie verder bij 'Duurzaamheid'. De tussenliggende straten zijn ook groen van karakter. Ook hier liggen aan één zijde van de straat groene bermen / wadi's met boomgroepen (integratie van de bestaande

landelijke wegen). Door de fasering (zie ook bij 'Fasering') gelijk te schakelen aan de bestaande verbindingen in het gebied, kunnen de bomen en de greppels worden gebruikt in deze groene bermen. Dat geeft in eerdere fases een groene afronding van het niet geheel gerealiseerde bedrijventerrein, en -in de verdere toekomst wanneer het bedrijventerrein volledig is benut- groene straten in het gebied.

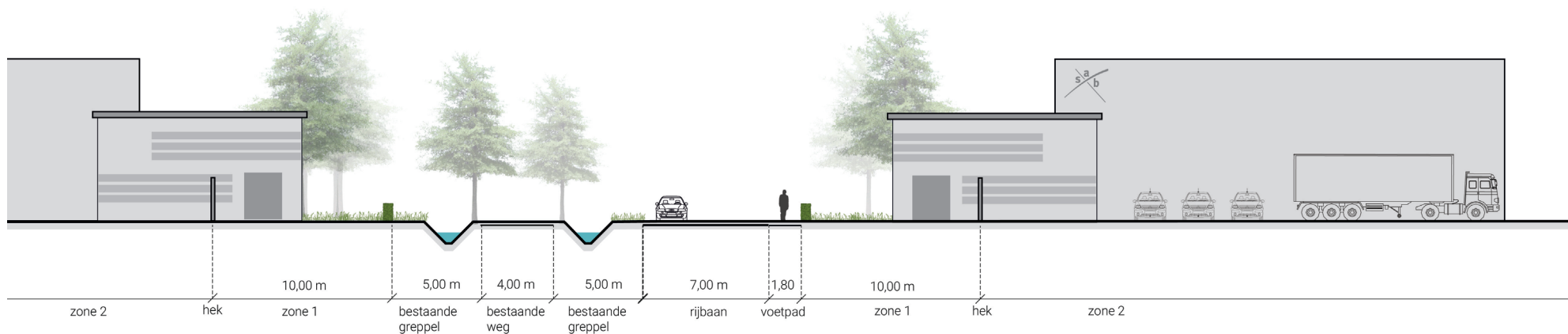
Voor fietsers geldt dat het bedrijventerrein is ontsloten via de Ligterbergerdijk aan de zuidkant en de Schoneveldsdijk aan de noordkant. Via deze straten kunnen fietsers vanuit Rijssen, Holten en Nijverdal het bedrijventerrein gemakkelijk bereiken.



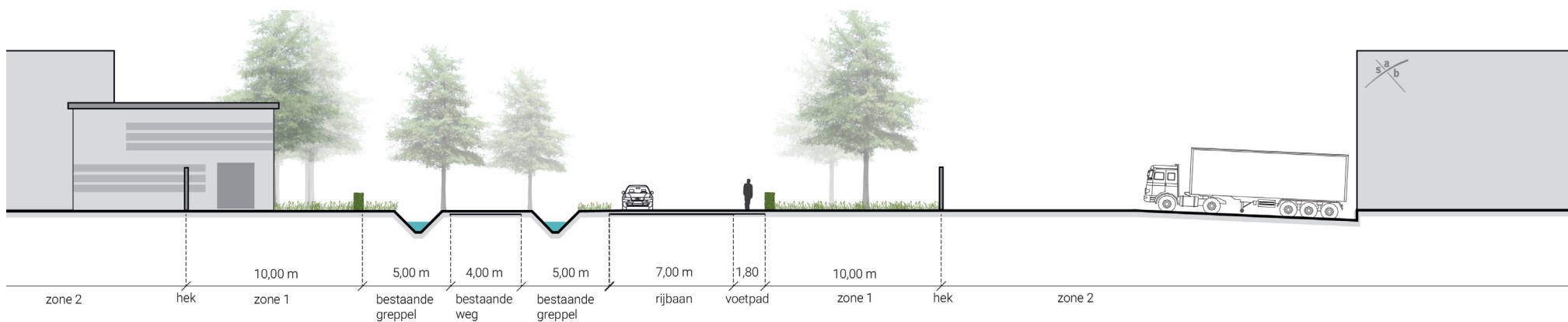
Principe ontsluiting bedrijventerrein



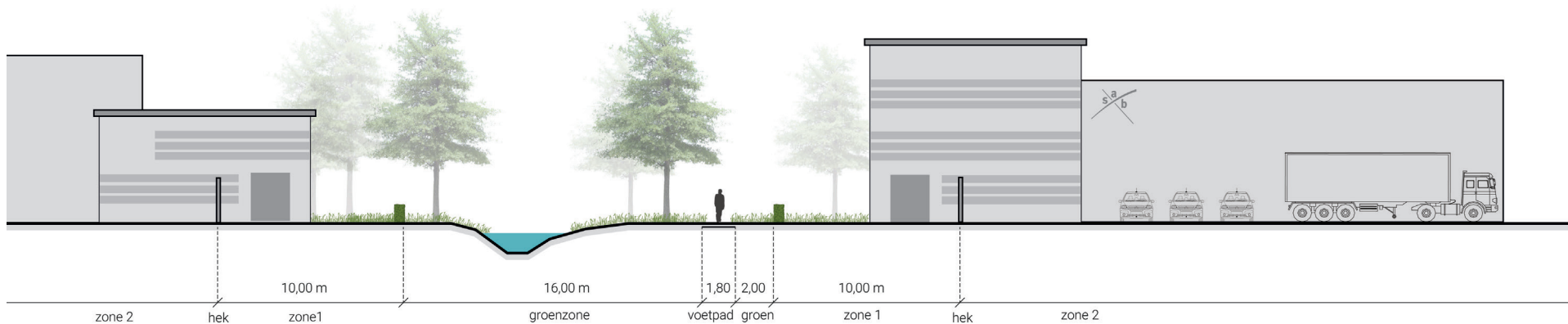
Principeprofiel 1: Ringstraat



Principeprofiel 2a: Tussenstraat met representatieve bebouwing



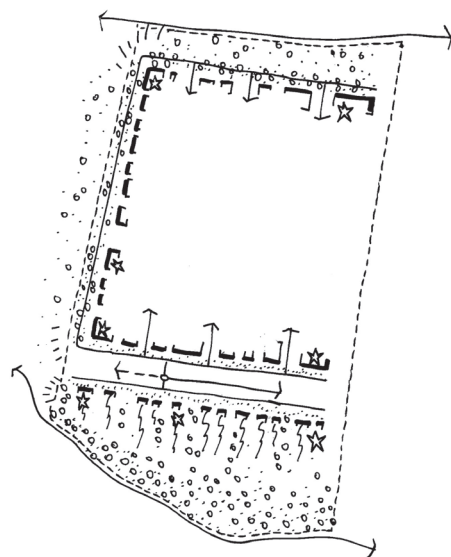
Principeprofiel 2b: Tussenstraat met achterzijde



Principeprofiel 3: centrale groenzone met watergang (alleen in scenario 1)

De randen en de uitstraling van het bedrijventerrein

We hebben als doel het bedrijventerrein 'groen' te laten ogen. Dat betekent dat er speciale aandacht is voor de randen van het bedrijventerrein. De rand van het bedrijventerrein is door de bermen aan beide zijden van de straat groen en er zijn behoorlijk veel bomen aanwezig. De bomen zorgen voor een groene waas waar het bedrijventerrein deels door heen is te zien. En wat we dan zien is representatieve eerstelijns bebouwing, met duurzame uitstraling (hout, groen,). De potentiële grote hallen liggen duidelijk in de tweede lijn, maar zijn -als ze nadrukkelijk zichtbaar zijn door bijvoorbeeld hun omvang- onderdeel van de architectuur van de eerstelijns bebouwing. In de zuidelijke rand in variant 1 wordt een ecologische overgang tussen bedrijfskavels en ecologische zone gerealiseerd. In variant 2 zorgen de groene bermen juist weer voor de groene overgang, samen met speciale representatieve kleinschalige bebouwing in deze zone.



Principe randen van het bedrijventerrein

Stedenbouwkundige accenten

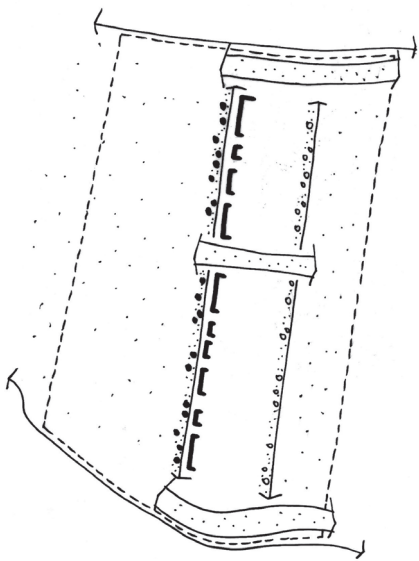
Het bedrijventerrein heeft een aantal plekken waar het terrein zich kwalitatief en/of als massa best even mag tonen. Dat zijn plekken bij de entrees van het gebied, hoekpunten en als beëindiging op zichtlijnen. Hiervoor gelden iets andere beeldkwaliteitsregels dan elders op het terrein.

Fasering

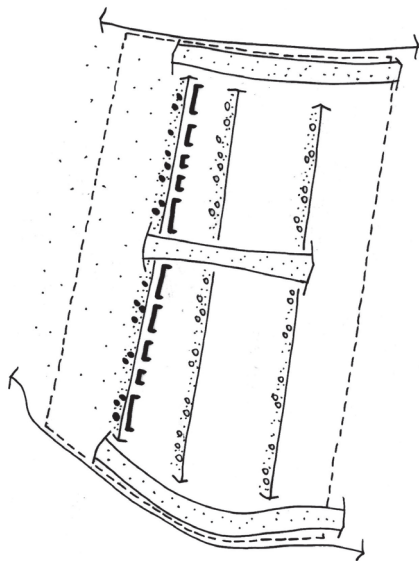
Natuurlijk is het bedrijventerrein niet in één keer gevuld. De gemeente heeft de wens om met dit bedrijventerrein weer jaren vooruit te kunnen met kaveluitgiften. Daarom wordt het bedrijventerrein gefaseerd ontwikkeld. Uitgangspunt daarbij is dat bij elke fase een goede groene overgang naar het landschap wordt gerealiseerd. Dat wordt bewerkstelligd door de fasering te koppelen aan de bestaande verbindingen in het gebied. Deze zijn al groen van karakter (maar worden ook versterkt) en worden gebruikt als overgangszone tussen de desbetreffende fase en het landschap. Later worden deze zones opgenomen in de structuur van de eerder beschreven tussenliggende straten (zie bij 'Ontsluiting'), waardoor het bedrijventerrein ook in een later stadium groen van karakter blijft.

Wanneer zich de situatie voordoet dat zich grote bedrijven melden die veel ruimte vragen, kan overigens besloten worden om één slag 'over te slaan'. Dat betekent dat er meteen tot de 'tweede' bestaande verbinding wordt uitgegeven. Met als gevolg dat de 'eerste' bestaande verbinding al wordt opgenomen in de eerste fase (onder dezelfde condities > met een groene berm) of dat wordt besloten de 'eerste' bestaande verbinding niet op te nemen in het plan in verband met de potentiële omvang van de gevraagde kavels.

Niettemin blijft een groene rand, ook in de tijdelijke situatie, een hard uitgangspunt!



Principe fasering scenario 1 - stap 1



Principe fasering scenario 1 - stap 2

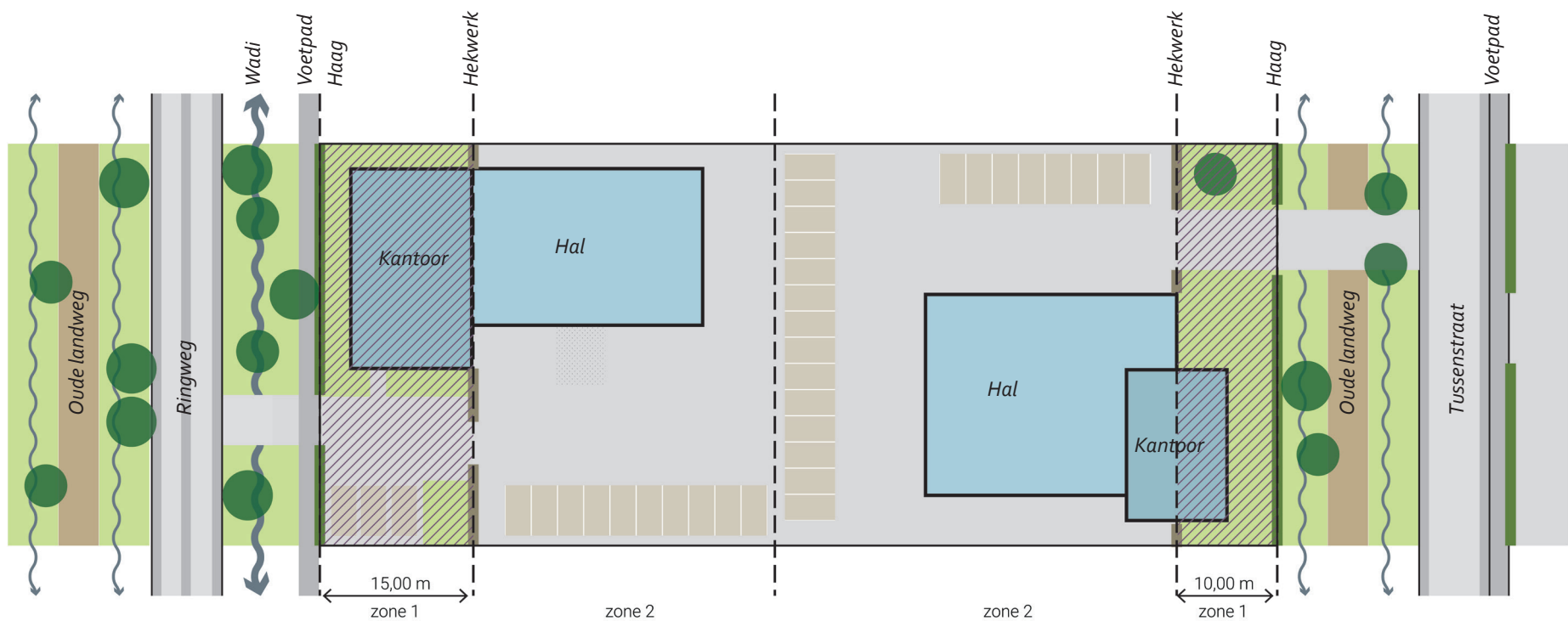
Indeling en ontsluiting kavels

De ruimte tussen de straten en de groene bermen kunnen worden uitgegeven. Dat wordt zoveel mogelijk in samenhang gedaan. Dat wil zeggen dat bedrijven met de grootste kavels in samenhang worden uitgegeven met kleine kavels. Dat wordt bij uitgifte nauwlettend door de gemeente geregisseerd! Ook krijgen bedrijven die de meeste kans bieden op goede representatieve bebouwing voorrang op zichtlocaties aan de randen van het bedrijventerrein.

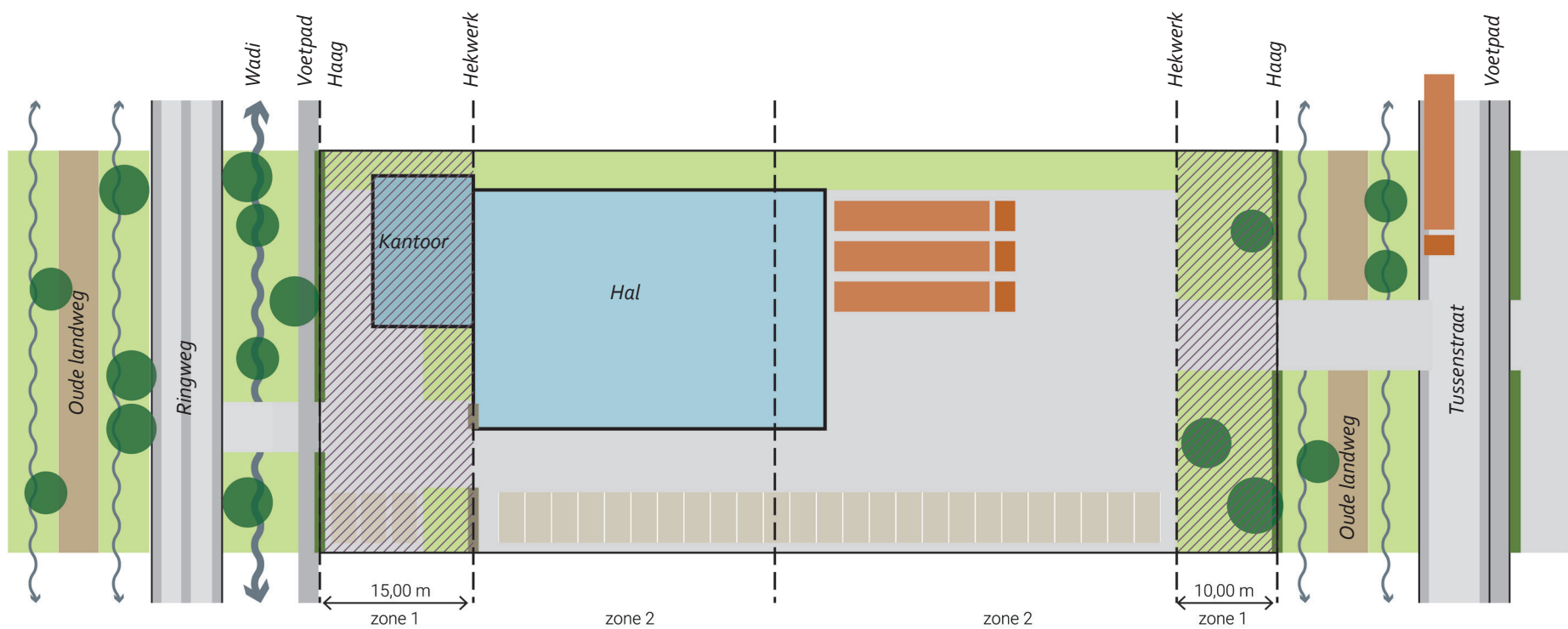
De kavels worden ingedeeld in twee zones:

- Zone 1: representatieve zone. Deze zone aan de straatzijde kent (verplicht) een representatief gebouw. In deze zone kan een tuin worden aangelegd en/of enkele parkeerplekken voor bezoekers. De toegang tot de kavel ligt in deze zone en bestaat uit een 'smalle' inrit. Vrachtwagens kunnen zone 1 passeren. Eventuele draairuimte voor vrachtwagen is geregeld op de eigen kavel, maar niet in zone 1.
- Zone 2: bebouwingszone. In deze zone worden bedrijfshallen gebouwd, wordt parkeergelegenheid voor personeel gerealiseerd, kunnen laaddocks gerealiseerd worden inclusief de draairuimte welke op eigen kavel moet worden opgelost. Op de grens tussen zone 1 en 2 kan een hekwerk voor de beveiliging van de kavel worden gerealiseerd.

Het kan zijn dat een bedrijf behoefte heeft aan een dusdanig grote kavel dat deze is 'opgespannen' tussen twee straten. In dat geval blijft facultatief aan de achterzijde zone 1 onbebouwd, dat is wel verplicht aan de zijde van een tussenstraat (een achterzijde is nooit gericht op de ringstraat). Er is echter wel altijd sprake van een beperkte breedte van de inrit van de kavel (zoals beschreven bij zone 1), het draaien van vrachtverkeer vindt ten slotte altijd op eigen kavel plaats (in zone 2). Van een enorm brede oprit waarbij vrachtwagens draaien in de openbare ruimte richting de laaddocks kan derhalve nooit sprake zijn.



Principe 1 - kavelindeling bij twee bedrijven zonder loadingdocks



Principe 2 - kavelindeling bij één bedrijf met loadingdocks

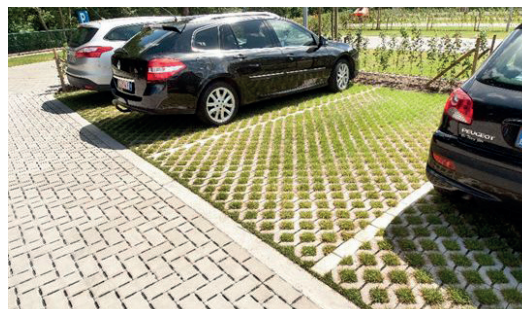
Duurzaamheid

Vanwege de landschappelijke ligging van het plangebied is een duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein uitgangspunt. De volgende maatregelen dragen bij aan een duurzame ontwikkeling:

- Verharding: Verharding wordt geminimaliseerd. Maximaal 75% van een kavel mag worden verhard. Groene daken, groene randen en/of tuinen in de representatieve zone dragen bij aan de beoogde 25% onverhard terrein. Verharding wordt uitgevoerd in waterdoorlatende verharding, zoals grasbetonstenen, bijvoorbeeld bij parkeerplaatsen, tenzij dit niet mogelijk is voor het gewenste gebruik.
- Waterberging: Ter compensatie van de toenemende verharding worden compenserende maatregelen getroffen. Dakwater wordt direct naar de wadi's in de groenzones afgevoerd. Deze groenzones met watergangen zijn vervolgens verbonden met het watersysteem van het naastgelegen bedrijventerrein Plaagslagen. Regenwater van de verharding wordt via lamellenfilters ondergronds afgevoerd naar de wadi's/watergangen. Op de visiekaart zijn water en wadi's opgenomen. Er moet nog een theoretische waterberekening worden gemaakt waarbij berekend wordt of de aangegeven oppervlakte aan water/groen/wadi's voldoende is in relatie tot de beoogde nieuwe oppervlakte verharding als gevolg van de komst van het bedrijventerrein. Dat is een check voor de verdere uitwerking van het terrein.
- Zonnepanelen: Alle daken worden benut voor de plaatsing van zonnepanelen. Wanneer zonnepanelen worden gecombineerd met groene daken, is de opbrengst van de zonnepanelen aanzienlijk hoger.
- Groene daken en gevels: Groene daken dragen bij aan het beperken van het verhard oppervlak op de kavel. Een groen dak telt voor 50% mee als verharding, en 50% als onverhard. Groene daken en gevels hebben meerdere voordelen. Niet alleen dragen zij bij aan biodiversiteit, ze dragen ook bij aan de afvang van fijn stof, en werken bovendien isolerend, waardoor er bijvoorbeeld in de zomer minder gekoeld hoeft te worden in de gebouwen. Groene daken specifiek hebben ook een bergend vermogen.
- Openbaar groen: Openbaar groen, bijvoorbeeld bij de noordelijke en zuidelijke groenzone, worden onderhouden door middel van ecologisch maaibeheer. In de openbare ruimte worden bloemenmengsels voor biodiversiteit ingezaaid. Bestaande bomen worden waar mogelijk gehandhaafd. Nieuwe bomen dragen bij aan de

vermindering van hittestress.

- Groene erfafscheidingen: erfafscheidingen langs de representatieve randen bestaan uit groene hagen, mogelijk in combinatie met een hekwerk. Hagen dragen bij aan het foerageergebied van verschillende soorten, zoals de huismus.
- Straatverlichting: Minimaliseer straatverlichting, zodat de verstoring op de natuur minimaal is. Zorg dat de lantaarns alleen naar beneden schijnen en niet naar de zij- of bovenkant.
- Nest- en verblijfskasten: gevels worden benut voor het plaatsen van nest- en verblijfskasten voor dieren zoals de vleermuis en verschillende vogelsoorten.



Inspiratiebeelden duurzame en natuurinclusieve ontwikkeling

Energie

Een modern, duurzaam en toekomstbestendig bedrijventerrein kan niet zonder het gebruik van duurzaam opgewekte energie. Zowel in de openbare ruimte als op de bedrijfsperven zelf c.q. in de bedrijfsprocessen moet en kan hier de nodige ruimte voor worden gevonden. Uitgangspunt is het slim benutten van de ruimte voor het besparen van energie en het waar mogelijk opwekken van duurzame energie.

Zo kan in de openbare ruimte bijvoorbeeld worden gewerkt met 'smartroads': reflecterend asfalt met dynamische verlichting. Hiermee kan een besparing van energieverbruik worden bewerkstelligd en kan lichtvervuiling worden voorkomen (zie ook de navolgende paragraaf). Ook is duurzame verlichting mogelijk door het opwekken van eigen energie (zonnecollectoren op mast).

Qua duurzaam energiegebruik op eigen terrein is het waardevol om, naast bijvoorbeeld het toepassen van zonnepanelen op daken, de mogelijkheden te onderzoeken c.q. ondernemers kennis te laten nemen van de mogelijkheden van "smart grid" (het gebruiken van elkaars energieoverschotten) en "cascading" (het tussen gebouwen transporteren van energie en/of warmte). Maatregelen zoals collectieve energieopwekking, zorgen voor een duurzaam en toekomstbestendig bedrijventerrein. Deze maatregelen kunnen vaak efficiënter gezamenlijk worden uitgevoerd als bedrijven samenwerken.

Sociale veiligheid en verlichting

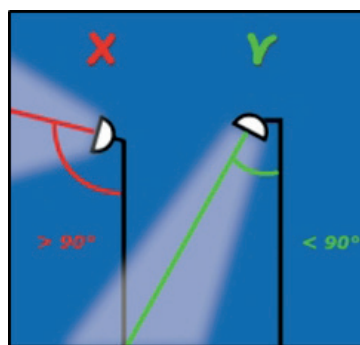
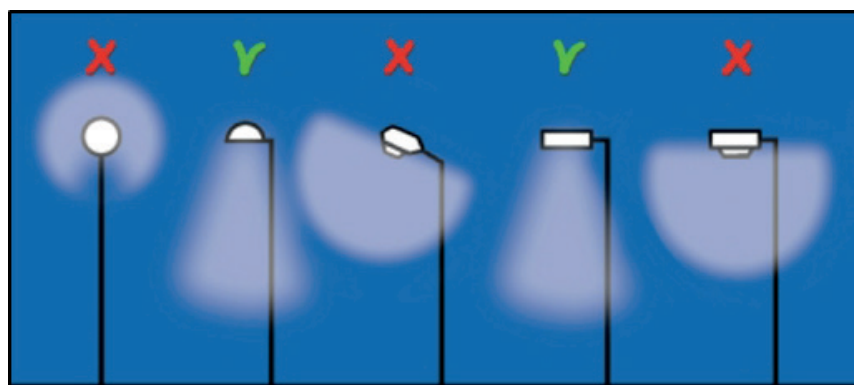
Het gegeven dat sprake is van een bedrijventerrein aan de rand van het buitengebied maakt dat het nog belangrijker is om bewust om te gaan met verlichting. Dit betreft zowel de verlichting in openbaar gebied (straatverlichting) en anderzijds de terreinverlichting van het bedrijf zelf (onder andere reclameverlichting). Duurzaamheid (energiebesparing) en maatschappelijk verantwoord ondernemen is uitgangspunt, ook op dit punt.

Er moet daarom zorgvuldig rekening worden gehouden met enerzijds de belangen vanuit veiligheid en comfort, en anderzijds de bestaande te behouden kwaliteit van donkerte in het buitengebied. Om die reden wordt als streefbeeld gehanteerd dat de straatverlichting met name het wegdek verlicht en ook op eigen terrein eventueel strooilicht zoveel mogelijk wordt voorkomen. Daarbij moet, bijvoorbeeld met behulp van aanwezigheidsdetectie en/of een optimale kleurtemperatuur, een juiste balans worden

gevonden tussen kwaliteit en sociale veiligheid (behoud goede gezichtsherkenning).

Uitgangspunt is om de verlichting uit te schakelen of te dimmen zodra dit kan. Daar waar dit op gespannen voet staat met het waarborgen van de sociale veiligheid wordt in overleg met (koepelorganisaties van) ondernemers bepaald welke maatregelen worden genomen. Bij voorkeur is dit een mix aan maatregelen, waarbij naast veiligheid ook kwaliteit en behoud van donkerte een rol speelt. Naast verlichting valt daarbij te denken aan hekwerken, alarminstallaties en camera's die ook bij weinig licht voldoende beeld geven. Naast bovenstaande is het toepassen van energiezuinige verlichting uitgangspunt.

Kortom, bij nieuwe ontwikkelingen is verlichting een aandachtspunt. Wanneer nieuwe bedrijven zich vestigen maakt de gemeente de uitgangspunten en mogelijkheden kenbaar.



Om lichtvervuiling tot een minimum te beperken moeten lichtbundels zoveel mogelijk naar beneden worden gericht

