



LOCATIESTUDIE
UITBREIDING
BEDRIJVENTERREIN
RIJSSEN

SEPTEMBER 2020

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel, onderzoeksgebied en randvoorwaarden	5
1.3 Verdere planontwikkeling	5
2. Methodiek	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Aanpak	7
2.3 Drie classificaties	7
2.4 Indicatieve begrenzing potentiële locaties	7
3. Ontwikkeling bepalende kaders	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Beleidskaders	8
4. Conclusie - potentiële uitbreidingslocatie	16
Bijlage 1 - Onderzoeksresultaten	18
1.1 Gebieden uitgesloten voor uitbreiding	18
1.2 Gebieden met beperking op uitbreiding	19
1.3 Technisch oplosbare gebieden en bestaande woningen	20
1.4 Potentiekaart	21

1.5 Zoekgebieden	23
Bijlage 2 - Potentiële uitbreidingslocaties	18
2.1 Ten westen van het huidig bedrijventerrein en woonwijk de Veeneslagen	24
2.2 Ten zuidwesten van woonwijk Braakmanslanden	19
2.3 Ten oosten van woonwijk 't Opbroek	20



1. INLEIDING

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 in Holten, Vletgaarsmaten, te realiseren. Op dit terrein is een aanzienlijk deel van de kavels verkocht en enkele onder optie gebracht. Er zijn nog een aantal kavels beschikbaar. 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 hebben) is nagenoeg afgerond, de tweede fase wordt voor een belangrijk deel aan bedrijven uit de gemeente

Wierden verkocht. Daarmee is er geen ruimte voor Rijssense bedrijven om te groeien.

In de Foto van Nu, als onderdeel van de Omgevingsagenda voor Rijssen-Holten, is op basis van interviews met ondernemers geconstateerd dat er een uitdaging ligt voor de ruimte vraag 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 en opgenomen dat de uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven in Rijssen moet worden onderzocht.

“Met het lokale bedrijfsleven zijn we van mening dat gezorgd moet worden voor voldoende en aantrekkelijke bedrijventerreinen. Deze zijn in Rijssen nauwelijks beschikbaar. Het is daarom van belang om de uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven in Rijssen te onderzoeken, met name om bestaande bedrijven te faciliteren.”

1.2 Doel, onderzoeksgebied en randvoorwaarden

We staan al meerdere jaren aan de top van de MKB vriendelijkste gemeenten van Nederland. Trends om deze positie vast te houden zijn onder andere innovatie, verduurzaming, voldoende goed geschoold personeel en flexibiliteit in ruimte. De komende jaren vragen deze thema's aandacht om de MKB-positie te behouden en te versterken. Door een areaaluitbreiding op eigen grondgebied kunnen we de ondernemerscultuur versterken en daarmee bijdragen aan het vasthouden van onze economische positie.

Doel

Het doel van deze locatiestudie is om aan te geven waar in het onderzoeksgebied op een verantwoorde locatie een uitbreiding van het bedrijventerrein kan worden gerealiseerd, rekening houdend met de waarden en karakteristieken van het

onderzoeksgebied en de relaties met de omgeving.

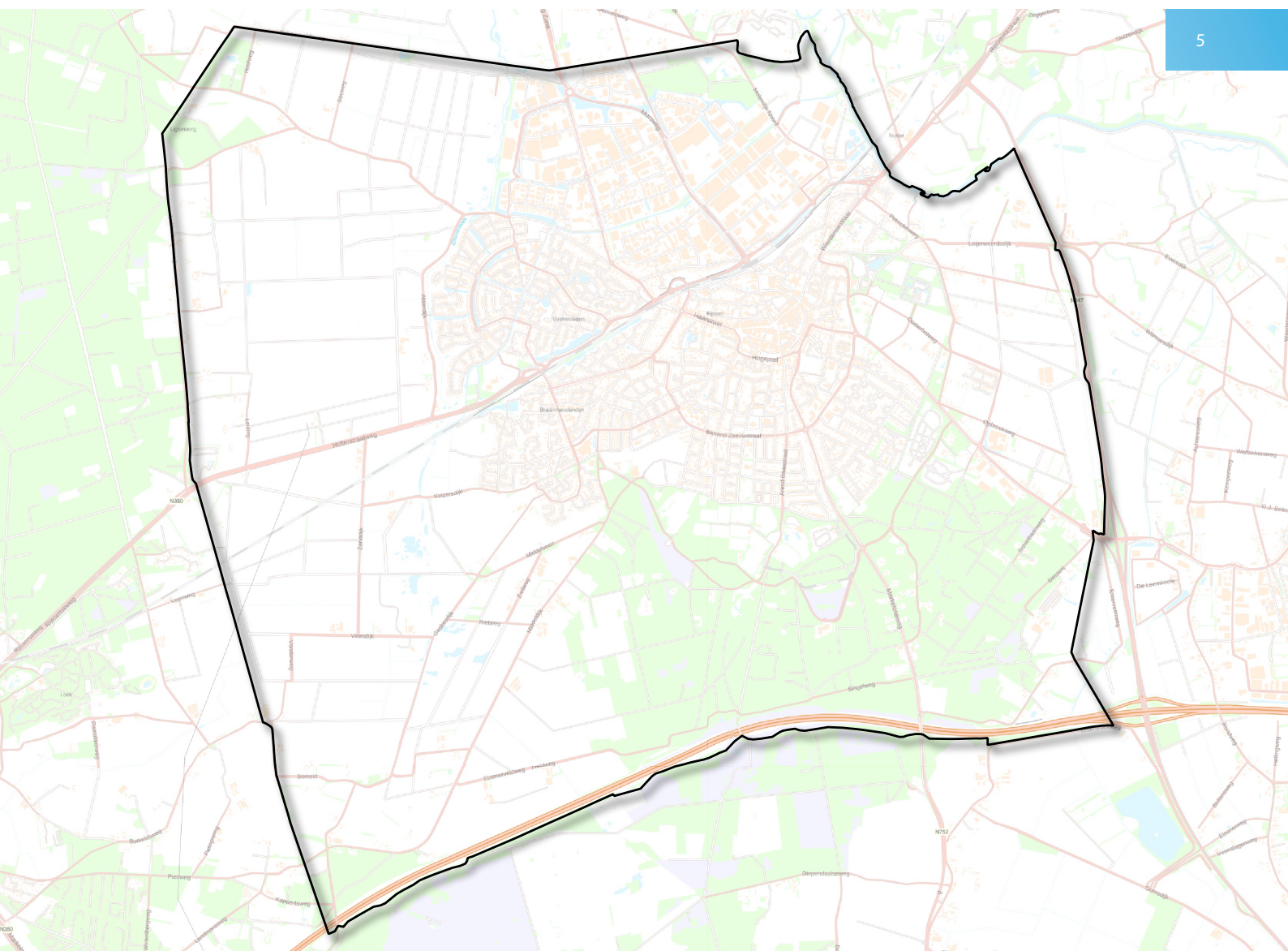
Randvoorwaarden

- De locatie moet rekening houden met de specifieke waarden en karakteristieken van het studiegebied en de relaties met de omgeving.
- Onderzoeksgebied van minimaal milieucategorie 3.1. De milieucategorieën 1 en 2 zijn al in het gehele buitengebied toegestaan bij bedrijvenlocaties.

1.3 Verdere planontwikkeling

Het onderzoek kan als basis worden gebruikt voor de procedure om een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen. Hiermee kan de behoefte qua groei worden gefaciliteerd.

Figuur 1.1: Onderzoeksgebied uitbreiding bedrijventerrein Rijssen





2. METHODIEK

2.1 Inleiding

Deze locatiestudie is uitgevoerd door de in het studiegebied aanwezige waarden, kenmerken en kwaliteiten in samenhang te bezien. Het studiegebied is geanalyseerd aan de hand van relevante planvormingsaspecten. Tijdens de analyses is zo veel mogelijk aangesloten bij de openbare data van de provincie Overijssel. De gehele analyses zijn te lezen in de analysebijlage.

2.2 Aanpak

Tijdens het onderzoek is besloten dat er niet specifieke zoeklocaties worden benoemd waarbinnen de relevante planvormingsaspecten worden geanalyseerd. De aanpak wijkt hier dus af van de locatiestudie uitbreidingslocatie woningbouw. Dit heeft verschillende redenen:

1. In dit stadium van het onderzoek wordt er nog niet gekeken naar de kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen. Het is dus niet bekend hoe groot de locatie moet worden.
2. Er wordt geen rekening gehouden met de bestaande infrastructuur aangezien een nieuwe bedrijventerrein locatie toch nieuw ontsloten moet worden.
3. Er is gekozen om naast locaties die aansluiten aan het stedelijke gebied ook solitaire locaties te onderzoeken.

Door het hanteren van deze keuzes was het logischer het gehele onderzoeksgebied te analyseren op basis van de relevante planvormingsaspecten. Door al deze aspecten op kaartlagen over elkaar heen te leggen, ontstaan er potentiële locaties waar aan de hand van de planvormingsaspecten de minste

knelpunten liggen. Deze potentiële locaties worden in dit document verder uitgelicht.

2.3 Drie classificaties

De afzonderlijke aspecten zijn gebundeld, zodat vanuit drie classificaties gekeken wordt naar het onderzoeksgebied en de te maken keuzes adequaat kunnen worden beargumenteerd. De eerste classificatie zijn de gebieden die uitgesloten zijn voor uitbreiding. Hieronder valt de bestaande bebouwde omgeving en het Natuurnetwerk Nederland (hierna NNN). De tweede classificatie zijn de gebieden die een beperking opleveren voor een eventueel bedrijventerrein. De derde classificatie zijn de gebieden waar planvormingsaspecten voorkomen die technisch oplosbaar zijn. Het zijn dus wel belemmeringen maar ze zijn technisch op te lossen. Zoals water en archeologie e.d. Ook zijn in deze classificatie de gevoelige functies meegenomen (woningen, kinderdagverblijven e.d.). Deze zijn theoretisch gezien ook technisch oplosbaar (aankopen).

2.4 Indicatieve begrenzing potentiële locaties

De potentiële locaties zijn met cirkels getekend op gebieden waarin de minste knelpunten liggen rondom de kern Rijssen. De begrenzing van deze potentiële locaties zijn indicatief van aard. Bij een nadere planuitwerking voor een bedrijventerrein kan het zijn dat het plangebied groter dan wel kleiner is dan de aangegeven cirkel.

3. ONTWIKKELING BEPALENDE KADERS

3.1 Inleiding

Het mogelijk te ontwikkelen bedrijventerrein staat natuurlijk niet op zichzelf. Het heeft een nauwe relatie met een aantal ontwikkelingen binnen de gemeente en de regio. Enerzijds zijn dit maatschappelijke ontwikkelingen vanuit burgers en ondernemers, zoals de ontwikkelingen in de lokale economie en de betrokkenheid van de burger bij de ruimtelijke kwaliteit van zijn leefomgeving. Anderzijds spelen beleidsmatig aangestuurde ontwikkelingen ten aanzien van de regionale en nationale economie (o.a. de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de omgevingsvisie Overijssel 2017) en de wateropgave een belangrijke rol bij de potentiële ontwikkeling van een bedrijventerrein. Dit beleid wordt niet door de gemeente aangestuurd, maar met name door het Rijk en de provincie Overijssel.

Naast Rijks- en Provinciaal beleid is er natuurlijk ook nog gemeentelijk beleid op het gebied van bedrijventerreinen waar rekening mee gehouden moet worden tijdens deze locatiestudie. Zo heeft de gemeente de Visie bedrijventerreinen 2010, de Ruimtelijk Economische visie en de visie woonwerklocaties 2008.

3.2 Beleidskaders

3.2.1 Rijksbeleid

De toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van bedrijventerreinen zijn niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). Dit geldt zowel in groei-, stagnatie- als krimpgebieden. Dat leidt in een aantal gevallen tot leegstand en verloedering. Daarmee groeit overal de noodzaak voor herstructurering en transformatie, het mogelijk maken van noodzakelijke functieveranderingen en het zorgvuldig omgaan met de ruimte in het stedelijk gebied. Het initiatief hiervoor ligt bij provincies en gemeenten, in samenspel met de markt. Bij de programmering van bedrijventerreinen is het van belang dat wordt uitgegaan van de daadwerkelijke regionale behoefte.

De ladder voor duurzame verstedelijking (LVDV)

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Ombeide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

- Beoordeling betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien;
- Betrokken overheden beoordelen of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Conclusie Rijksbeleid

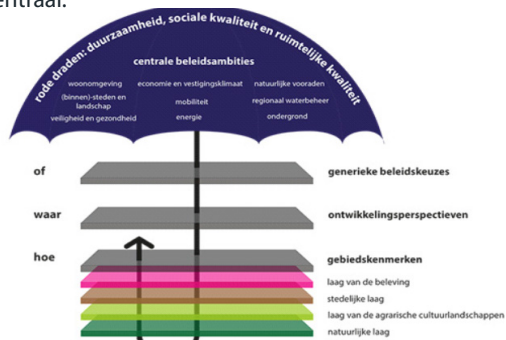
Wat geldt voor Rijssen op gebied van de LVDV en "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig; Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte"?

- Gemeenten moeten uitgaan van de daadwerkelijke regionale behoefte;
- Bij gebiedsontwikkeling is de vraag vanuit de burger, bedrijven en organisaties leidend;
- Ladder voor duurzame verstedelijking is leidend.

3.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2017 – Beken kleur

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities, gebruiken we het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal.



Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Bij een initiatief zoals een bedrijventerrein kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. In het kader van deze locatiestudie zal alleen gekeken worden naar de “Of” en “Waar” vraag. De “Hoe” vraag komt pas aan bod wanneer er een nieuwe bedrijventerrein locatie gekozen is.

Rode draden en beleidsambities

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid: “duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.” Ruimtelijke kwaliteit definiëren we als: “datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.” Ruimtelijke kwaliteit gaat voor ons dus niet alleen over ‘mooi’, maar vooral over ‘goed’: functioneel, mooi en toekomstbestendig. Overigens is deze benadering van ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de gangbare definitie. Deze is een optelsom van:

- Gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een

initiatief dat ontwikkeld wordt

- Belevingswaarde: beeldkwaliteit, het ‘mooie’, de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- Toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheersbaarheid).

De rode draad sociale kwaliteit 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 onze Omgevingsvisie beperken wij ons tot het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat zijn vertaald in centrale beleidsambities. Deze benadert de provincie vanuit de – overkoepelende – rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit, waarvoor de provincie – thema overstijgende – kwaliteitsambities heeft geformuleerd. Figuur 3.2 hierna geeft een overzicht van alle onderwerpen die de provincie in ieder geval van provinciaal belang vindt.



Figuur 3.2: Centrale beleidsambities Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuzes (of)

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van Europa, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. Hieronder staan de provinciale generieke beleidskeuzes die bepalend zijn voor de vraag of een initiatief mogelijk

is. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel.

Voor heel Overijssel

In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- **Integraliteit**

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een transparante en evenwichtige afweging tussen alle relevante ecologische, economische en sociaal-culturele belangen draagt bij aan een duurzame ontwikkeling. Een integrale benadering is voorwaarde om complexe maatschappelijke opgaven het hoofd te bieden. In de onderbouwing van nieuwe initiatieven geeft de gemeente inzicht in de wijze waarop alle relevante belangen en beleidsambities zijn afgewogen.

- **Toekomstbestendigheid**

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft. In de onderbouwing van nieuwe initiatieven geeft de gemeente inzicht in de wijze waarop invulling is gegeven aan de eis van toekomstbestendigheid.

- **Concentratiebeleid**

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Deventer Stedendriehoek. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering. Voor de overige kernen geldt dat er voor lokale behoefte en bijzondere doelgroepen gebouwd mag worden. Er is nog een uitzondering op het principe dat alleen voor de lokale behoefte gebouwd mag worden. Provincie Overijssel biedt de mogelijkheid aan samenwerkende gemeenten om afspraken te maken waarbij een gemeente in (een deel van) de behoefte van een buurgemeente voorziet. Deze afspraken moeten passen binnen de regionale programmering die op de gemeenten van toepassing is. In de onderbouwing van nieuwe initiatieven geeft de gemeente inzicht in de wijze waarop daarmee wordt voorzien in de behoefte van deze gemeente.

- **(Boven)regionale afstemming**

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt. In de onderbouwing van nieuwe initiatieven geeft de gemeente inzicht in de wijze waarop invulling is gegeven aan de (boven) regionale afstemming

- **Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde

groene omgeving scherp houden. Het voorkomen van onnodig ruimtebeslag begint bij de vraag of er wel een maatschappelijke behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Voor de beantwoording van de vraag naar nut en noodzaak, gelden voor sommige functies op grond van het provinciale beleid specifieke motiveringseisen. Dit geldt in ieder geval voor wonen, de ontwikkeling van bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel. Vanuit het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding' moeten bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling eerst waar mogelijk locaties benut worden binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. Het bestaand bebouwd gebied wordt gedefinieerd als de gronden die op basis van geldende bestemmingsplannen benut kunnen worden voor stedelijke functies. Het benutten van mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied betekent dat niet alleen gekeken moet worden naar onbebouwde terreinen die zich lenen voor bebouwing. Er kan ook ruimte gemaakt worden door sloop, herbestemming en transformatie van de fysieke leefomgeving. Het is overigens niet de bedoeling om door toepassing van het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik alle open ruimten en het bestaand stedelijk groen op te vullen. De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik moet zo gelezen worden dat pas een uitleglocatie benut mag worden als het in redelijkheid niet mogelijk is om voor de opgave een locatie te vinden binnen bestaand bebouwd gebied. Ook voor ontwikkelingen in de Groene Omgeving gelden de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Bij nieuwvestigingen en uitbreidingswensen waarvoor binnen het bestaand bebouwde gebied in redelijkheid geen ruimte te vinden is, moet zoveel mogelijk eerst de ruimte benut worden binnen bestaande erven, voordat beslag mag worden gelegd op de onbebouwde Groene Omgeving. Dit geldt niet alleen voor agrarische bedrijven, maar voor alle functies in de Groene Omgeving. Ook bij/voor hergebruik en transformatie geldt dat zij moet bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik kan betekenen dat bij een

nieuwvestiging of uitbreiding de eis gesteld wordt dat elders in de Groene Omgeving opstellen gesloopt worden en verharding wordt verwijderd. Dit zorgt ervoor dat het buitengebied niet verder versteent. In de onderbouwing van nieuwe initiatieven geeft de gemeente inzicht in hoe invulling is gegeven aan de eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Voor specifieke gebieden

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- De bescherming tegen overstromingen en wateroverlast;
- Het veilig stellen van ons drinkwater;
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit);
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten;
- Het beperken van de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De potentiële locaties vallen niet binnen één van deze specifieke gebieden. Een aantal locaties wordt wel omringd door Natuurnetwerk Nederland. Bij eventuele ontwikkeling van een bedrijventerrein zou er rekening gehouden moeten worden met de natuurlijke waarden rondom deze gebieden.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

De ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Locaties 1, 2, 4 en 5 (zie bijlage 1.5) vallen binnen het ontwikkelingsperspectief voor de Groene Omgeving 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en

opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Zoeklocatie 3 valt grotendeels binnen het ontwikkelingsperspectief voor de Groene Omgeving 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Vanwege de woningbouwontwikkelingen van het Opbroek zitten de agrarische bedrijven in dit gebied echter op 'slot' en is er beperkte of geen ruimte voor uitbreiding.

Bestuursovereenkomst programmering bedrijventerreinen Twente 2019-2022

In de bestuursovereenkomst programmering bedrijventerreinen Twente 2019-2022 zijn op 28 september 2017 afspraken vastgelegd om te komen tot balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen in Twente op 1 juli 2020. Deze afspraken zijn vastgelegd in het document "afspraken regionale bedrijventerreinen programmering Twente 2019-2022" van 27 juni 2019. Zie hieronder.

Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2019-2022

Gemeenten en de provincie Overijssel hebben prestatieafspraken over bedrijventerreinen gemaakt over de periode 2017-2020. Een onderdeel van die afspraken was om na twee jaar een nieuwe analyse uit te voeren van de cijfers van vraag en aanbod in de regio Twente, er per gemeente. Als gevolg van deze afspraak is in 2018 door STEC-groep, in opdracht van de Overijsselse gemeenten en de provincie Overijssel, een nieuw vraag- en prognoseonderzoek uitgevoerd. Begin 2019 heeft STEC-groep samen met de gemeenten en de provincie een doorvertaling gemaakt van deze vraagraming naar gemeentenniveau.

Het uitgangspunt in dit afspraken document is om de economie van Twente te versterken. Dit betekent dat de economie niet op slot gaat en dat nieuwe plannen

met een actuele markt vraag doorgang krijgen. Om dit mogelijk te maken is het tegelijkertijd noodzakelijk op verschillende plekken ook de hoeveelheid hard planaanbod dat op de markt wordt aangeboden te verminderen, waar het op andere plekken op dit moment niemand in de weg ligt.

Het bereiken van de ambitie gebeurt door bestuurlijke afspraken op de volgende 2 onderdelen:

1. Zuinig zijn met het toevoegen van nieuwe hectares bedrijventerrein;
2. Voor gemeenten met meer dan 100% van de behoefte aan harde plannen worden in dit document maatwerkafspraken afgesproken, gebaseerd op de huidige momentopname met de huidige vraagverwachting en de huidige kennis van zachte plannen op de zachte plannen lijst (bijlage 1). Belangrijk is om deze uitgangspunten in onderlinge samenhang te beschouwen. Het programmado document is de ladderonderbouwing van goede nieuwe plannen met een actuele markt vraag. Dit betekent dat zachte plannen van gemeenten alleen ontwikkeld kunnen worden als er tegelijkertijd bindende afspraken worden gemaakt over (tijdelijke) afname van harde plan capaciteit; dit een en ander binnen de contouren van dit programmado document.

Toevoegenvannieuwehectaresbedrijventerreinalleen waar economisch noodzakelijk

De economie en werkgelegenheid van Twente staan in dit proces centraal. Dit betekent dat er in de periode 2019-2022 hectares kunnen worden toegevoegd met de bestemming bedrijventerrein. Wel moeten we zuinig zijn met het toevoegen van deze hectares, ook om juridisch-planologische problemen met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te voorkomen. We maken voor de procesafspraken een onderscheid naar:

- Uitbreiding van kwalitatief onvoldoende aanwezig aanbod;
- Uitbreidingen vanwege ontwikkelingen aan aanbod of vraagzijde die anders lopen dan verwacht;
- Kruidelregeling voor ondergeschikte uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven;
- Kruidelregeling voor kleinschalige

uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen door transformaties binnen bestaand bebouwd gebied.

Uitbreiding kwalitatief onvoldoende aanwezig aanbod
Het is in ieders belang dat er niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief voldoende geschikte ruimte is om bedrijven te huisvesten. In voorkomende gevallen kan het zo zijn dat het beschikbare aanbod, hoewel kwantitatief voldoende, kwalitatief niet in de vraag kunnen worden voorzien. Wanneer een gemeente kan onderbouwen dat een nieuwe ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging is op het bestaande aanbod dat niet op een bestaand bedrijventerrein (al dan niet met aanpassingen in het bestemmingsplan of fysiek ter plaatse) gefaciliteerd kan worden, kan het een dergelijk plan in procedure brengen. In dat geval moet tegelijkertijd wel voorzien worden in een visie op het kwalitatief blijkbaar onvoldoende geschikte aanbod en het perspectief op uitgifte op deze locaties in de komende jaren. Uitgangspunt is dat de beschikbare hectares geen Ladder-risico vormen voor zachte plannen in de regio. Uitgangspunt is ook dat hectares die kwalitatief niet geschikt zijn en geen perspectief op uitgifte hebben aan het aanbod worden onttrokken.

Uitbreidingen vanwege ontwikkelingen aan aanbod of vraagzijde die anders lopen dan verwacht
Zowel aan aanbodzijde (MOB) als aan vraagzijde (provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen) zijn alle instrumenten beschikbaar om de komende jaren te monitoren op ontwikkelingen. Wanneer uit monitoring en/of een actuele marktanalyse blijkt dat ontwikkelingen aan vraag- en/of aanbodzijde anders verlopen dan werd verwacht en dit aanleiding geeft tot herziening van de afspraken, kunnen bestaande afspraken over harde en zachte plannen herzien worden. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer uitgifte beduidend sneller of beduidend langzamer verloopt dan verwacht, initiatiefnemers zich terugtrekken uit een plan of wanneer de parameters achter de behoefteeraming (werkgelegenheid, locatietype voorkeur en terreinquotiënt) zich anders ontwikkelen dan verwacht. Uitgangspunt is om in

ieder geval jaarlijks een monitoringsrapportage uit te brengen.

Kruimelregeling voor ondergeschikte uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven

Bij ondergeschikte uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven geldt een kruimelregeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking verzet zich er namelijk niet altijd tegen dat een plan met een goede kwalitatieve onderbouwing toch mogelijk wordt gemaakt in een situatie dat er meer aanbod is dan vraag. Uitbreiding van bedrijventerreinen is hiervoor toegestaan wanneer:

- De uitbreiding het gevolg is van een actuele markt vraag;
- Deze onderbouwd is conform de vereisten vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking;
- Financieel en economisch is aangetoond dat uitbreiding in overig bestaand planaanbod financieel en economisch geen reële optie is;
- Dat realisatie van de uitbreiding binnen twee jaar na start tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan zal plaatsvinden; en
- De gemeente aan de overige afspraken omtrent bestaande locaties en plannen voldoet.

Kruimelregeling voor kleinschalige uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen door transformaties binnen bestaand bebouwd gebied

Ook voor kleinschalige uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen door transformatie van gronden binnen bestaand bebouwd gebied geldt een kruimelregeling. Deze afspraak richt zich op kleinschalige uitbreidingen tot maximaal 5.000 m² van het areaal aan bedrijventerrein door transformatie van locaties binnen het bestaand bebouwd gebied. Met bestaand bebouwd gebied worden de gronden bedoeld binnen steden en dorpen die op grond van geldende bestemmingsplannen al benut kunnen worden voor stedelijke functies.

De kruimelregeling houdt in dat omzetting hiervan naar bedrijventerrein is toegestaan wanneer:

- De uitbreiding het gevolg is van een actuele markt vraag;
- Deze onderbouwd is conform de vereisten vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking;
- Dat realisatie van de uitbreiding binnen twee jaar na start tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan zal plaatsvinden; en
- De gemeente aan de overige afspraken omtrent bestaande locaties en plannen voldoet.

De voorgenomen wijzigingen van bestemmingen worden achteraf in het halfjaarlijks bestuurlijk afstemmingsoverleg gemeld en bijgehouden. De wijzigingen in het aanbod van bedrijventerreinen worden meegenomen bij de monitoring.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Strategische visie Rijssen-Holten

De strategische visie gaat over de toekomst van Rijssen-Holten. In welke richting willen we onze gemeente ontwikkelen? Wat doen we om dat mogelijk te maken? Stip op de horizon is eht jaar 2030.

De strategische visie van Rijssen-Holten is gebaseerd op 3 pijlers:

Pijler 1: Elgen identiteit

De kernen van Rijssen-Holten hebben een eigen identiteit. Door die te erkennen, te koesteren en te versterken krijgt onze gemeente meer uitstraling naar buiten. De kern Rljssen en de kern Holten met zijn boortschappen hebben hun eigen sterke punten. Die ondersteunen en stimuleren we.

Pijler 2: Ondernemend Rijssen-Holten!

Rijssen-Holten is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor het bedrijfsleven. Het ondernemerschap zit bij veel inwoners in de genen en het is er goed wonen en werken. De gemeente steunt en stimuleert het ondernemende klimaat en is ook zelf zeer actief in het benutten van kansen.

Pijler 3: Modern noaberschap

Modern noaberschap betekent dat we als inwoners van Rijssen-Holten voor elkaar zorgen. We zijn trots op de samenhang die inwoners ervaren in onze gemeente. Om dat te behouden en te versterken heeft dit gevolgen voor de inwoners en het bestuur. Hierbij kunnen we denken aan sociaal ondernemerschap en aan een aanpak waarin de wensen en mogelijkheden van de wijk centraal staan.

Ondernemen en werk

Niet voor niets is ons motto 'ondernemend Rijssen-Holten'. Binnen duidelijke gemeentelijke kaders krijgen ondernemers veel ruimte om initiatieven te ontplooiën. Als MKB-vriendelijke gemeente willen we ondernemers laten ondernemen. Onze lokale economie kent een aantal sterke branches. Dat willen we graag zo houden.

Bedrijventerreinvisie 2010 gemeente Rijssen-Holten

De bedrijventerreinvisie maakt onderdeel van de integrale gemeentelijke structuurvisie en is separaat vastgesteld.

Regionaal-economische functie Rljssen-Holten

De gemeente Rijssen-Holten heeft een belangrijke streekfunctie in het westen van Twente. De gemeente heeft een relatief groot verzorgingsgebied. De kern Rijssen is het stedelijke centrum binnen de gemeente en beschikt over een bovengemiddeld winkelaanbod.

Uit de pendelstromen valt op dat de gemeente Rijssen-Holten een belangrijke streekgebonden werkfunctie heeft. De inwaartse pendelstroom overtreft de uitwaartse pendelstroom. Daarnaast is de bedrijfsruimtemarkt in de gemeente lokaal georiënteerd. Er zijn weinig tot geen bovenlokale vestigers op de terreinen in de kernen. Ook kiezen bedrijven uit Rijssen-Holten niet snel voor een locatie op een bedrijventerrein buiten de eigen gemeente.

De gemeente Rijssen-Holten maakt ook deel uit van de Regio Twente. Regio Twente is een

functioneel samenwerkingsverband van de veertien Twentse gemeenten met een verzorgingsgebied van 620.000 inwoners. Vóór en mét hen vervult ze werkzaamheden op een heel breed gebied. Het beleid voor het thema werken is gericht op 'versterking van duurzame werkgelegenheid in Twente'.

Visie op kwaliteit bedrijventerreinen

De gemeente Rijssen-Holten hanteert de volgende kwaliteitsopgaven en doelen:

- het versterken van het ondernemersklimaat;
- het verduurzamen van het ondernemerschap, de gebouwde omgeving, de verkeersstructuur en de openbare ruimte;
- het tegengaan van veroudering;
- het - waar mogelijk - intensiveren van arbeid op het bedrijventerrein.

Kortom, de gemeente heeft veel aandacht voor de kwaliteit op bedrijventerreinen.

Segmentering

De ambitie van de gemeente Rijssen-Holten is om zo veel mogelijk ruimte in de diverse branches te kunnen bieden. Het accent ligt daarbij op de ontwikkeling van reguliere bedrijventerreinen.

Herstructurering

De bestaande bedrijventerreinen 'De Mors (noord deel Oost en West)' en de 'Noordermors I t/m IV' en 'De Haar' zijn door de gemeente geherstructureerd. Een gedeelte van bedrijventerrein de Kol is getransformeerd tot woningbouw. Voor het overige deel van de Kol (het Enkcoterrein) is een structuurvisie vastgesteld die ook voorziet in transformatie naar woningbouw.

Parkmanagement

Op de bestaande terreinen is er geen geformaliseerd parkmanagement, maar wel een actief ondernemersleven. De gemeente Rijssen-Holten stimuleert en faciliteert actief de samenwerking tussen de ondernemers.

Landschappelijke inpassing en zuinig ruimtegebruik
Rijssen-Holten ligt in een aantrekkelijke omgeving, doel is de bedrijventerreinen in te passen in het landschap. Bedrijfskavels worden ingepast in de bestaande water- en wegenstructuren. Het beleid is gericht op zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen en duurzaamheid.

Fysieke en digitale bereikbaarheid

De kernen Rijssen en Holten en de bedrijventerreinen zijn goed bereikbaar via de A1 en een aantal provinciale wegen. Daarnaast ligt er een duurzaam, hoogwaardig glasvezelnetwerk op de bedrijventerreinen.

4. CONCLUSIE / POTENTIËLE UITBREIDINGSLOCATIE

In totaal zijn er 5 verschillende gebieden onderzocht. In Bijlage 1 van dit document worden de onderzoeksresultaten verder toegelicht. In dit hoofdstuk zal daarom alleen een korte toelichting worden gegeven over de meest potentiële uitbreidingslocatie.

De noordzijde van zoekgebied 1 is in potentie het meest geschikt voor uitbreiding van het bedrijventerrein in Rijssen.

Ligging van het gebied

Het gebied ligt ten westen van het huidige bedrijventerrein en ten noordwesten van de woonwijk de Veeneslagen. Het gebied wordt aan de noord-, zuid- en westzijde omringd door agrarische gronden en aan de oostzijde door een natuurstrook.

Grootte van het gebied

Het gebied is 50 hectaren groot en kan naar behoefte gefaseerd gexploiteerd worden.

Geschikt voor bedrijven met hogere milieucategorie

In dit gebied zijn in potentie mogelijkheden voor bedrijven met een hogere milieucategorie (1 t/m 4.2 - enkele voorbeelden van categorie 4.2 bedrijven zijn: bierbrouwerij, parfumerie- of cosmeticsfabriek of een asfaltcentrale).

Dit komt omdat het gebied aansluit op het bestaande bedrijventerrein en daardoor op voldoende afstand van woonwijk de Veeneslagen gesitueerd is.

Gevoelige functies in het gebied

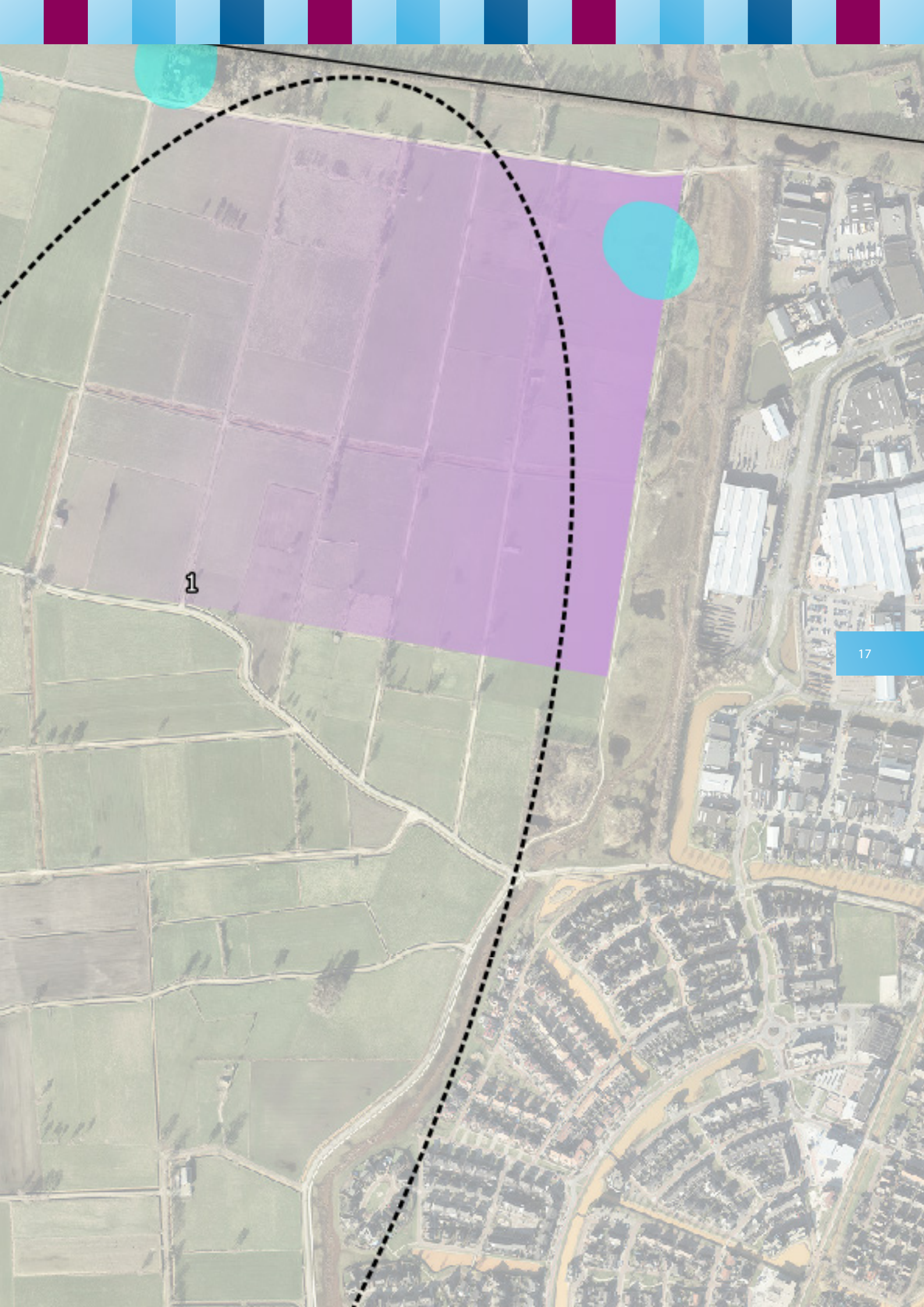
In dit gebied is, afhankelijk van de grootte, buitenstedelijk één woning aanwezig. Hier zal rekening mee gehouden moeten worden. De woning zal geamoveerd moeten worden om de uitbreiding maximaal te kunnen benutten.

Kenmerken zoekgebied

Geomorfologie

De meest voorkomende geomorfologische grondtype in het zoekgebied zijn de gooreerdgronden.

Deze gronden worden gekenmerkt door een hoge grondwaterstand. Daardoor vergt het meer technische maatregelen om in dit gebied het bedrijventerrein uit te breiden.



1

BIJLAGE 1 - ONDERZOEKSRISULTATEN

1.1 Gebieden uitgesloten voor uitbreiding

Onder elk kopje wordt kort toegelicht waarom deze gebieden uitgesloten zijn voor de uitbreiding van het bedrijventerrein.

Huidige bebouwing binnenstedelijk

Binnenstedelijke bebouwing wordt uitgesloten in het onderzoek.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Natuurgebieden kunnen niet zonder zware consequenties bebouwd worden en zijn daarom uitgesloten in het onderzoek.

Infrastructuur (A1 + spoor)

Nationale infrastructuur kan niet verlegd worden vanwege de impact.

Hoogspannings- en aardgastransportleiding

Het verleggen van hoogspannings- en aardgastransportleidingen is in de praktijk een onmogelijke opgave vanwege de impact op de samenleving.

Waterbergingsgebied

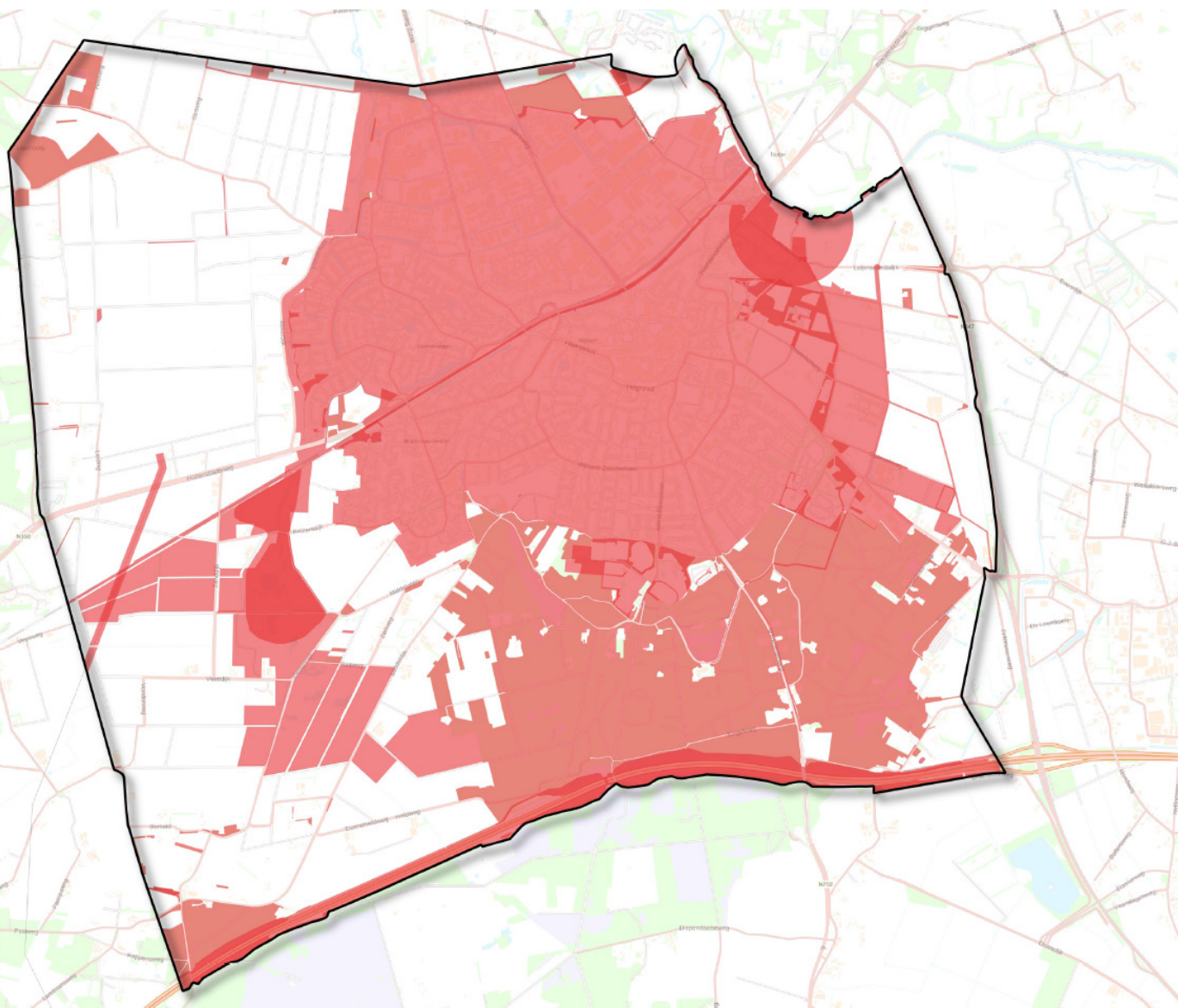
Dit gebied kan niet verplaatst worden vanwege het natuurlijke lage gebied voor toevloeiing van water.

Beschermde landschapselementen

Deze beschermde elementen zijn uniek op deze locatie waardoor deze niet verplaatst kunnen worden.

Molenbiotop

Dit gebied moet vrij blijven van hoge bebouwing voor een vrije windtoevoer naar de molen.



1.2 Gebieden met beperking op uitbreiding

Onder elk kopje wordt kort toegelicht waarom deze gebieden een beperking zijn voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. Bij een nadere uitwerking van plannen dient hier extra aandacht naar uit te gaan.

Bodem (<1,5m) en geomorfologie (> 1,5m)

Logischerwijs is het merendeel van de agrarische gronden onaangeroerd. Dit met reden omdat hier nog niet eerder bebouwing heeft gestaan. Vanuit het bodemperspectief is het het best om de gronden zo veel mogelijk in tact te laten zodat de verschillende bodemlagen niet gemengd worden.

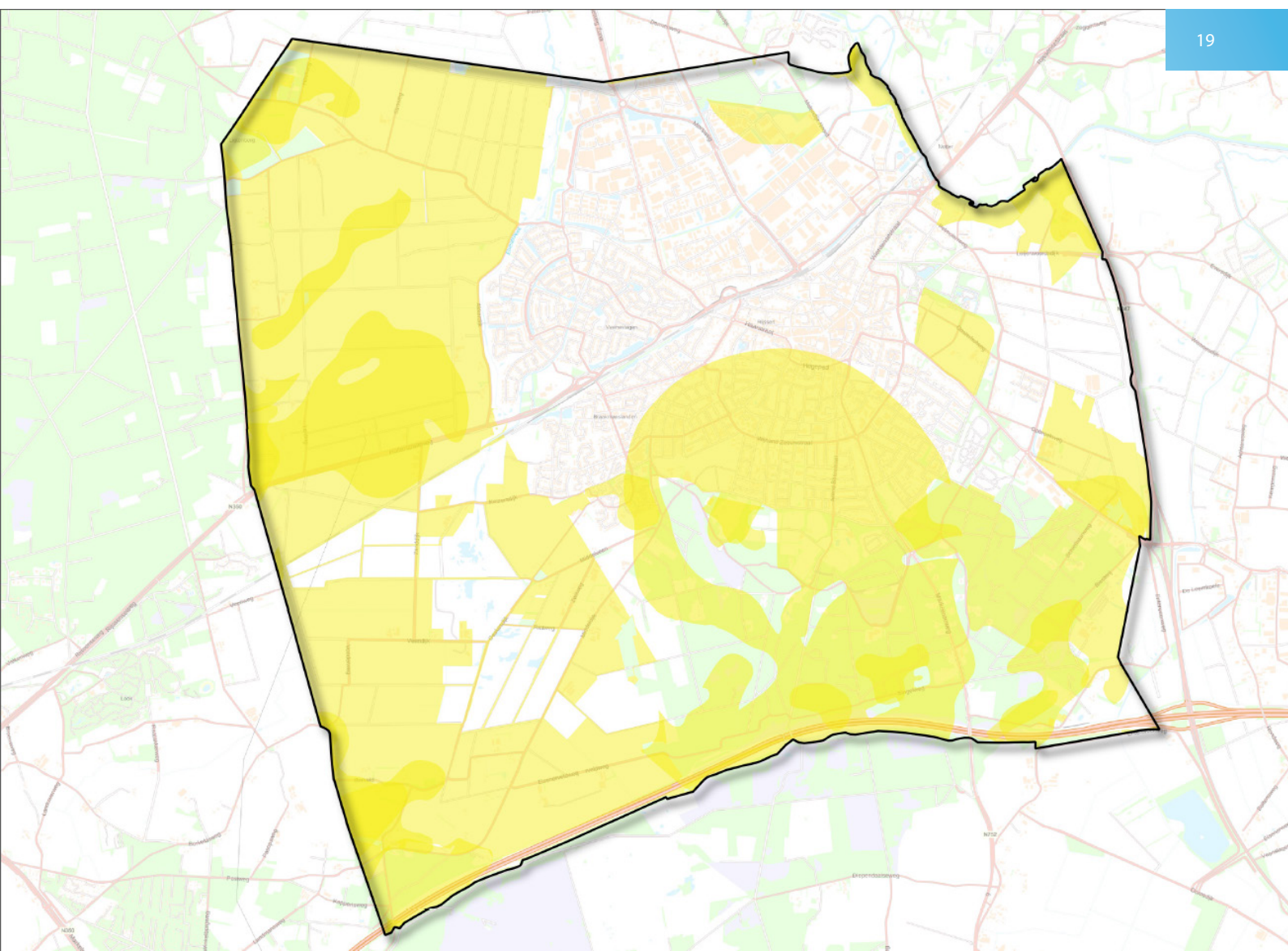
Open grasland Weide-vogelbeheer niet-kritische soorten

De meeste weidevogelsoorten (zoals de grutto)

zoeken altijd de meest open delen van het landschap op. Idealiter bestaat een kerngebied voor soorten van open grasland zowel uit natuur- als agrarische gronden die in samenhang worden beheerd. Deze gebieden zijn een beperking omdat deze gebieden zo veel mogelijk in stand gehouden moeten worden.

Droge dooradering

Het leefgebied droge dooradering bestaat op hoofdlijnen uit percelen rondom het NNN. Het leefgebied van de droge dooradering versterkt hierdoor de doelen van het Natuurnetwerk Nederland (verbindingsfunctie of bufferfunctie) en is daarom een beperking op de uitbreidingsruimte van het bedrijventerrein.



1.3 Gebieden met technisch oplosbare belemmeringen.

Onder elk kopje wordt kort toegelicht waarom voor deze gebieden technische maatregelen getroffen moeten worden voor de uitbreiding van het bedrijventerrein.

Gevoelige functies (woningen)

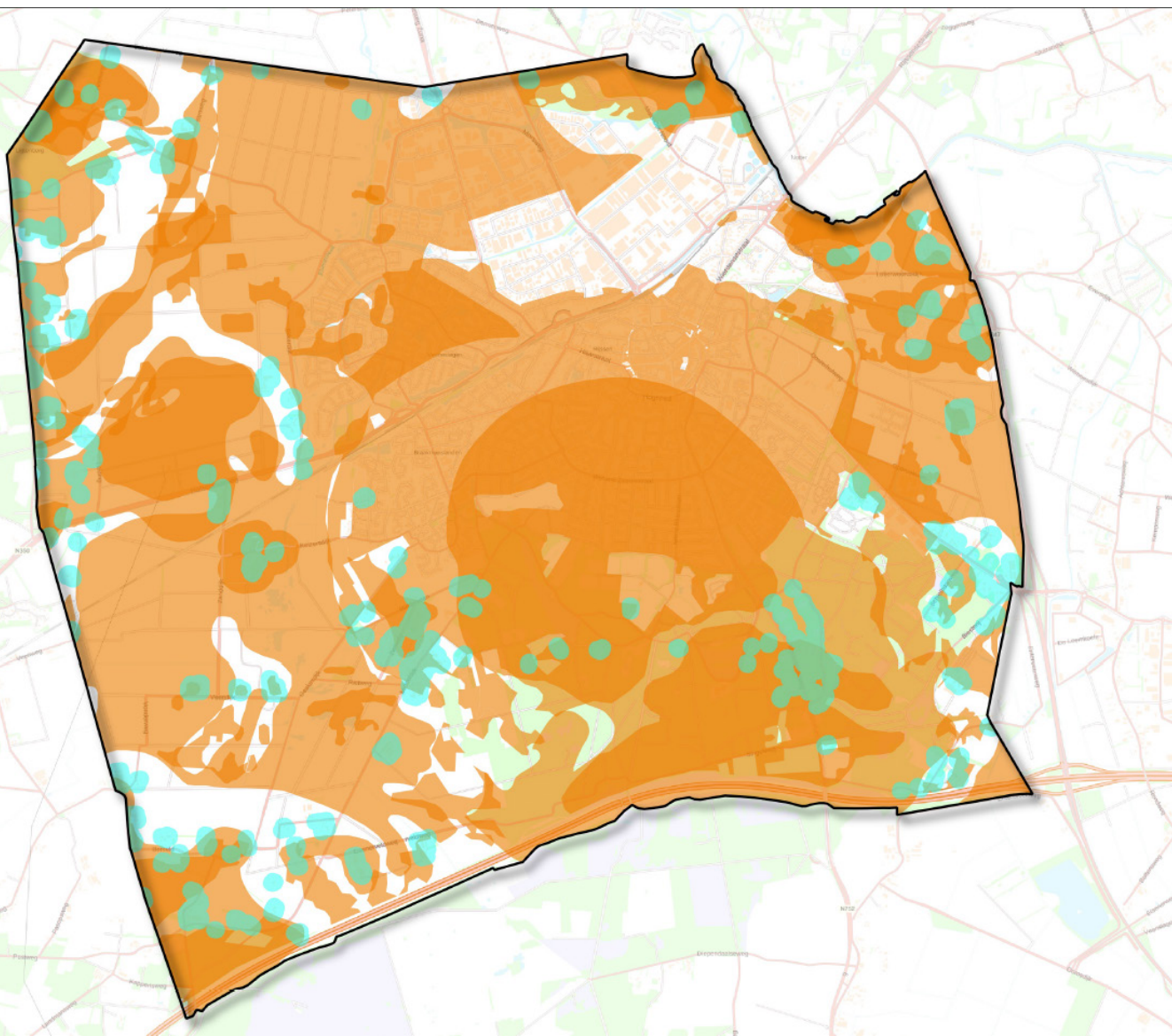
De op de kaart aangegeven blauwe vlekken zijn buitenstedelijke woningen met een bufferzone van 50 meter om de gebouwen. Dit is de afstand die minimaal nodig is om een bedrijf type milieucategorie 3.1 of lager te realiseren.

In principe wordt er geen rekening gehouden met de individuele woningen in het buitengebied, maar

het betekent wel dat hoe meer blauwe vlekken geconcentreerd aanwezig zijn, hoe moeilijker het is om op deze locatie een bedrijventerrein te exploiteren. Deze bufferzone van 50 meter kan door technische maatregelen eventueel veranderen.

Geomorfologie (> 1,5m)

De overige oranje gebieden worden gekenmerkt door geomorfologie. Op sommige locaties zijn oude storthopen of groeves aanwezig waardoor op deze locaties het duurder is om een bedrijventerrein te exploiteren. Daarnaast wordt een groot deel van de gebieden gekenmerkt door een hoge grondwaterstand. Dit betekent niet dat hier niet ontwikkeld kan worden, maar hier zullen wel meer technische maatregelen getroffen moeten worden om een bedrijventerrein mogelijk te maken.



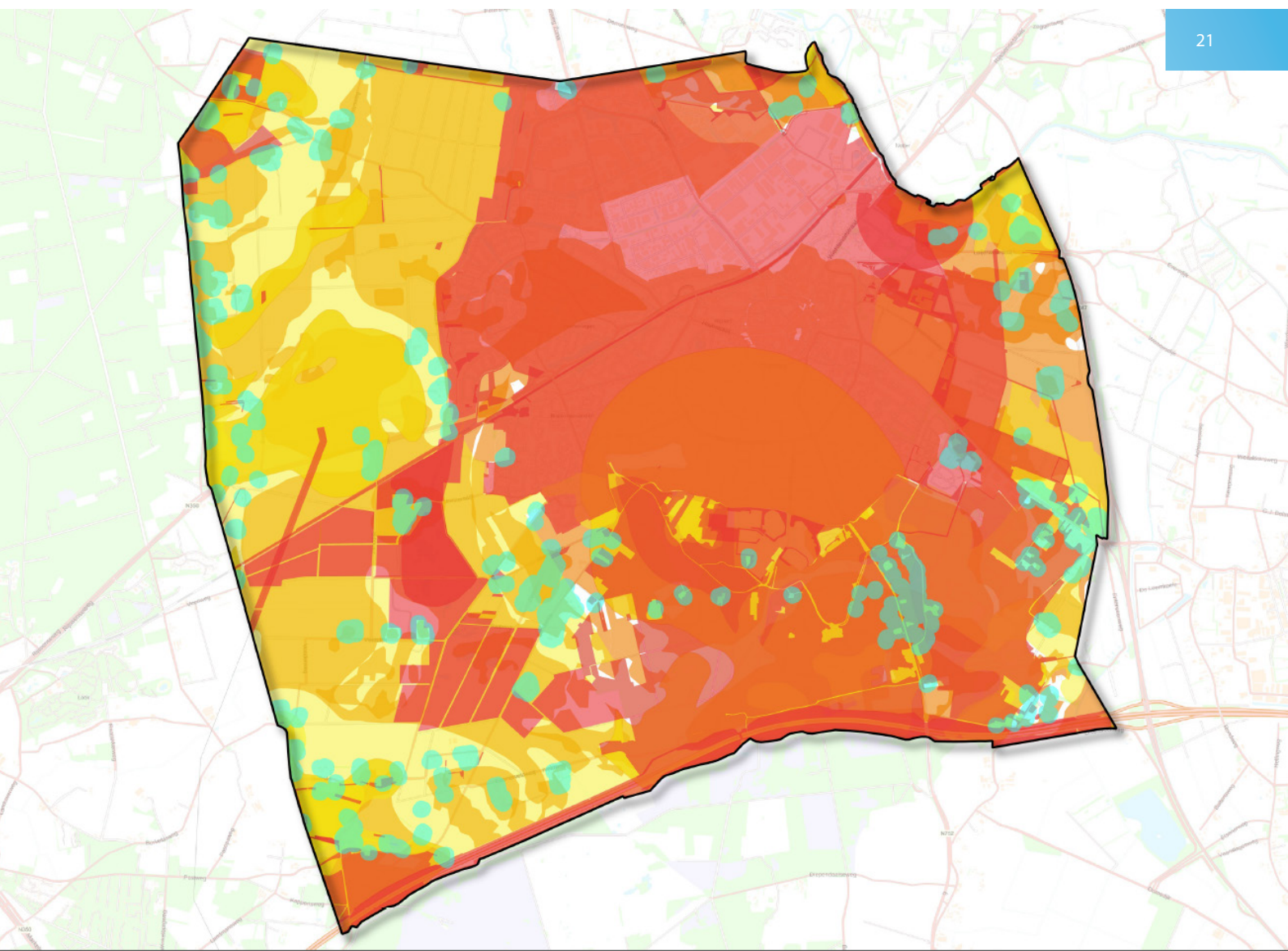
1.4 Potentiekaart

Onderstaande kaart is opeenstapeling combinatie van de volgende kaarten:

- Gebieden die zijn uitgesloten voor uitbreiding
- Gebieden met een beperking op uitbreiding
- Technisch oplosbare gebieden en bestaande woningen

Dit levert een potentiekaart op met kansrijke en kansarme gebieden. Hoe meer vlekken over elkaar heen liggen op een bepaald gebied, hoe meer beperkingen die locatie zal opleveren voor realisatie van een bedrijventerrein.

In paragraaf 1.5 zijn aan de hand van deze potentiekaart zoekgebieden geformuleerd.





1.5 Zoekgebieden

Aan de hand van de potentiekaart zijn vijf zoekgebieden geformuleerd.

- Zoekgebied 1 - Ten westen van het huidige bedrijventerrein en woonwijk de Veeneslagen
- Zoekgebied 2 - Ten zuidwesten van woonwijk Braakmanslanden
- Zoekgebied 3 - Ten oosten van woonwijk het Opbroek
- Zoekgebied 4 - Ter hoogte van straten Veendijk en Drostendijk
- Zoekgebied 5 - Ter hoogte van de straten Middeldijk en Elsenerveldweg, ten noorden van Rijksweg de A1

In bijlage 2 wordt dieper ingegaan op zoeklocatie 1, 2 en 3.

Zoeklocatie 4 en 5 zijn in potentie kansrijk voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Deze zoeklocaties zijn echter minder geschikt vanuit stedenbouwkundig oogpunt en de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling zal zo moeten worden gerealiseerd dat deze multimodaal ontsloten is of als zodanig kan worden ontwikkeld. Daarom wordt er eerst gekeken of er kansrijke zoeklocaties zijn die een aansluiting hebben op het stedelijk gebied. Mochten deze er niet zijn dan kunnen zoeklocaties 4 en 5 verder onderzocht worden.



BIJLAGE 2 - POTENTIËLE UITBREIDINGLOCATIES

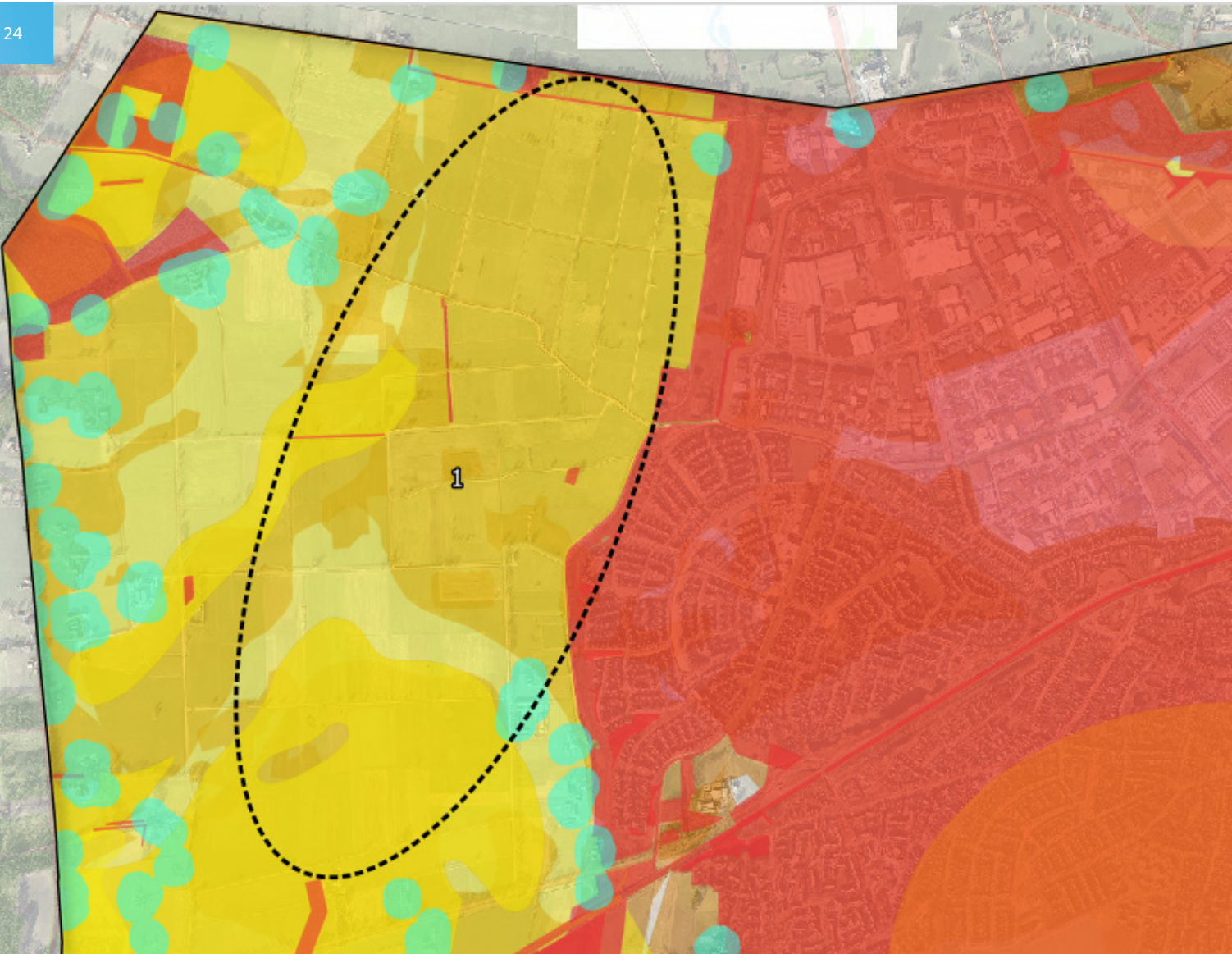
2.1 Zoekgebied 1 - Ten westen van het huidige bedrijventerrein en woonwijk de Veeneslagen

Dit zoekgebied is een groot gebied met nagenoeg dezelfde waarden. Het gebied is, vanwege zijn omvang, op te delen in twee delen: een noord- en een zuidzijde.

De noordzijde sluit aan bij het huidige bedrijventerrein en de zuidzijde sluit aan bij woonwijk de Veeneslagen.

In dit zoekgebied moet onder andere rekening gehouden worden met:

- één of twee gevoelige functies (woningen) afhankelijk van de omvang van de uitbreiding
- de natuurstrook (onderdeel van Natuurnetwerk Nederland) die het bedrijventerrein en woonwijk de Veeneslagen afscheid van het buitengebied.
- Het gebied Weidevogelbeheer gebied 'open grasland niet-kritische soorten'
- Een relatief hogere grondwaterstand



Het noordelijke deel van zoekgebied 1 is in potentie geschikt voor bedrijven met een milieucategorie (1 t/m 4.2).

Voordelen

- Het gebied sluit aan bij bestaande bedrijvigheid
- Er zijn bedrijven met een hogere milieucategorieën (1 t/m 4.2) mogelijk omdat woonwijk de Veeneslagen op voldoende afstand gesitueerd is
- Er zijn weinig buitenstedelijke gevoelige functies in dit gebied aanwezig
- De ruimte kan naar behoefte gefaseerd gexploiteerd worden (50 hectare)

Nadelen

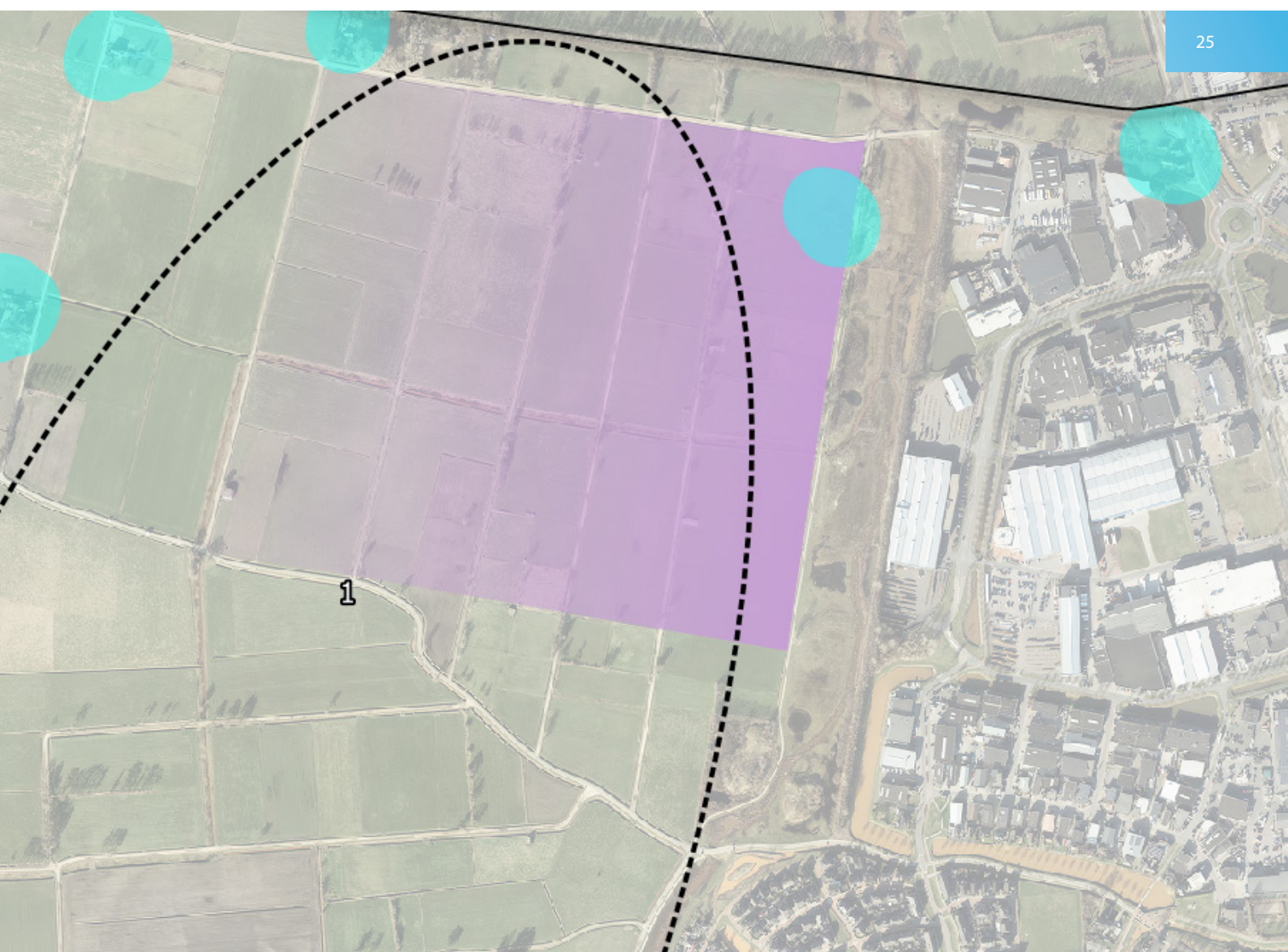
- Er loopt een aardgastransportleiding onder de

weg Schoneveldsdijk

- Het gebied wordt gekenmerkt door een relatief hoge grondwaterstand
- Het open grasland gebied wordt bij een uitbreiding verkleind waardoor er minder ruimte is voor de niet-kritische vogelsoorten

Neutraal

- Er moet rekening gehouden worden met de natuurstrook (onderdeel van NNN) gelegen ten oosten van het bedrijventerrein Plaagslagen.



2.2 Zoekgebied 2 - Ten zuidwesten van woonwijk Braakmanslanden

Zoekgebied 2 is in potentie geschikt voor de bedrijven met een lagere milieucategorie (1 en 2).

Voordelen

- De ruimte kan naar behoefte gefaseerd gexploiteerd worden (maximaal 25 hectare).

Nadelen

- Er zijn geen bedrijven met een hogere milieucategorieën (3.1 en 3.2) mogelijk omdat woonwijk Braakmanslanden op onvoldoende afstand gesitueerd is.
- Er zijn een aantal buitenstedelijke gevoelige

functies in dit gebied aanwezig

- Het gebied is moeilijk te bereiken voor bedrijfsverkeer gezien de huidige infrastructuur van woonwijk Braakmanslanden
- Het open grasland gebied wordt bij een uitbreiding verkleind waardoor er minder ruimte is voor de niet-kritische vogelsoorten
- Er moet rekening gehouden worden met de archeologische verwachtingswaarde

Neutraal

- Het gebied ligt aansluitend aan de nieuw gerealiseerde natuur het Overtoom/Middelveen.



2.3 Zoekgebied 3 - Ten oosten van woonwijk het Opbroek

Zoekgebied 3 is in potentie geschikt voor de bedrijven met een lagere milieucategorie (1 en 2).

Voordelen

- De ruimte kan naar behoefte gefaseerd gexploiteerd worden (maximaal 25 hectare)
- Het gebied is dicht gelegen bij de A1 en heeft een prima ontsluiting

Nadelen

- Er is een middelbare school gelegen (Reggesteyn) waar dagelijks veel fietsverkeer van en naar toe gaat

- Er zijn geen bedrijven met een hogere milieucategorieën (3.1 en 3.2) mogelijk omdat woonwijk het Opbroek op onvoldoende afstand gesitueerd is.
- Het gebied wordt gekenmerkt door een relatief hoge grondwaterstand
- Het gebied 'droge dooradering' dient als bufferzone tussen het NNN en overige gebieden. Dit gebied wordt bij uitbreiding verkleind.
- Er loopt een aardgastransportleiding onder de Oosterhofweg en Elsmaten



Postadres

gemeente Rijssen-Holten
Postbus 244
7460 AE Rijssen

T (0548) 854 854

E gemeente@rijssen-holten.nl

W www.rijssen-holten.nl

 www.twitter.com/gmrijssenholten

 www.facebook.com/gmrijssenholten

 www.instagram.com/gmrijssenholten

Bezoekadres

Schild 1
7461 DD Rijssen

September 2020