



adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Postbus 68 5260 AB Vught
Taalstraat 36 Vught
www.bro.nl

telefoon 073 658 90 40
fax 073 656 16 65
e-mail: vught@bro.nl

nummer 120X00133.07684

datum 14 oktober 2003

Locatieonderzoek bedrijventerreinlocaties

Gemeente Rijssen Holten

Eindrapportage

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3	3.4 Zoekgebied Vletgaarsmaten (1)	28
1.1 Inleiding	3	3.4.1 Terreinprofiel	33
1.2 Vraagstelling	3	3.4.2 Nadere analyse landschappelijke inpassing	33
1.3 Leeswijzer/ aanpak	3	3.4.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden	43
		3.4.4 Consequenties	44
2. DEFINIËREN ZOEKGBIEDEN	5	4. SAMENVATTING	45
2.1 Inleiding	5		
2.2 Contouren provincie	5		
2.3 Landschap en natuur	9		
2.4 Bodem	13	BIJLAGE	
2.5 Water	13		
2.6 Recreatie	17		
2.7 Conclusie	17		
3. ANALYSE PER ZOEKGBIED	21		
3.1 Inleiding	21		
3.2 Zoekgebied de Keizer (2)	21		
3.2.1 Kenschets	21		
3.2.2 Terreinprofiel	24		
3.2.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden	24		
3.2.4 Consequenties	25		
3.3 Zoekgebied Fliermaten (3)	25		
3.3.1 Kenschets	25		

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

De gemeente Rijssen-Holten heeft op korte termijn nagenoeg geen bedrijventerrein meer beschikbaar. Dit geldt zowel voor de kern Rijssen als voor de kern Holten. Om voldoende economische dynamiek binnen de gemeente te kunnen behouden en om ruimte te kunnen bieden voor de toekomst is het wenselijk te onderzoeken waar in de toekomst deze bedrijvigheid gehuisvest zou kunnen worden. De gemeente heeft een startnotitie toekomstig beleid bedrijventerreinen gemeente Rijssen opgesteld. Hierin worden een viertal deelonderzoeken gedefinieerd die duidelijkheid moeten geven over deze mogelijkheden. Naast eventuele uitbreidingsmogelijkheden moet ook gekeken worden naar mogelijkheden voor inbreiding en revitalisering van bestaande bedrijventerreinen binnen de gemeente, alsmede naar het vestigingsbeleid.

Het betreft de volgende deelonderzoeken:

- een inventarisatie van de benutting van de bestaande bedrijventerreinen;
- een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte-raming aan bedrijventerrein tot 2020;
- een locatieonderzoek naar potentiële bedrijvenlocaties in het grensgebied van de gemeenten Rijssen-Holten en Wierden;
- een locatieonderzoek voor het overige grondgebied.

De gemeente Rijssen – Holten heeft BRO gevraagd dit laatste onderzoek uit te voeren. Voorliggend rapport geeft de bevindingen hiervan.

1.2 Vraagstelling

De vraagstelling van het onderzoek is:

Onderzoek welke locaties binnen het totale grondgebied van de gemeente Rijssen Holten in principe geschikt zijn om te ontwikkelen tot bedrijventerrein. Geef vervolgens voor een drie- of viertal zoekgebieden in meer detail aan welke specifieke belemmeringen te verwachten zijn, wat het effect is van eventuele ontwikkeling op de omgeving. Geef een indicatie van de geleiding, omvang en type bedrijvigheid per zoeklocatie.

Het zoekgebied op de grens met de gemeente Wierden maakt nadrukkelijk geen deel uit van dit onderzoek.

1.3 Leeswijzer/ aanpak

Allereerst is op provinciaal niveau gekeken waar de grenzen liggen waarbinnen gezocht kan worden naar ontwikkelingsmogelijkheden. Hieruit volgen een aantal zoeklocaties. Vervolgens is per beleidsthema beschreven waar voor deze zoeklocaties eventueel beperkingen liggen voor ontwikkeling tot bedrijventerrein. Deze

analyse wordt in hoofdstuk 2 beschreven. Resultaat is een drietal zoekgebieden die interessant zijn om nader te onderzoeken.

In hoofdstuk 3 wordt voor deze drie zoeklocaties nader ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden en wordt beschreven welke uitgangspunten en randvoorwaarden hierbij in acht genomen dienen te worden.

2. DEFINIËREN ZOEKGEBIEDEN

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt voor het gehele grondgebied gekeken waar de mogelijkheden liggen voor eventuele ontwikkeling van gebieden tot bedrijventerrein. Allereerst is op provinciaal niveau gekeken waar de grenzen liggen waarbinnen gezocht kan worden naar ontwikkelingsmogelijkheden. Hieruit volgen een aantal zoeklocaties. Vervolgens is per beleidsthema beschreven waar voor deze zoeklocaties eventueel beperkingen liggen voor ontwikkeling tot bedrijventerrein. Op basis hiervan kunnen een aantal locaties geselecteerd worden die in hoofdstuk 3 nader geanalyseerd worden op hun ontwikkelingspotentieel.

2.2 Contouren provincie

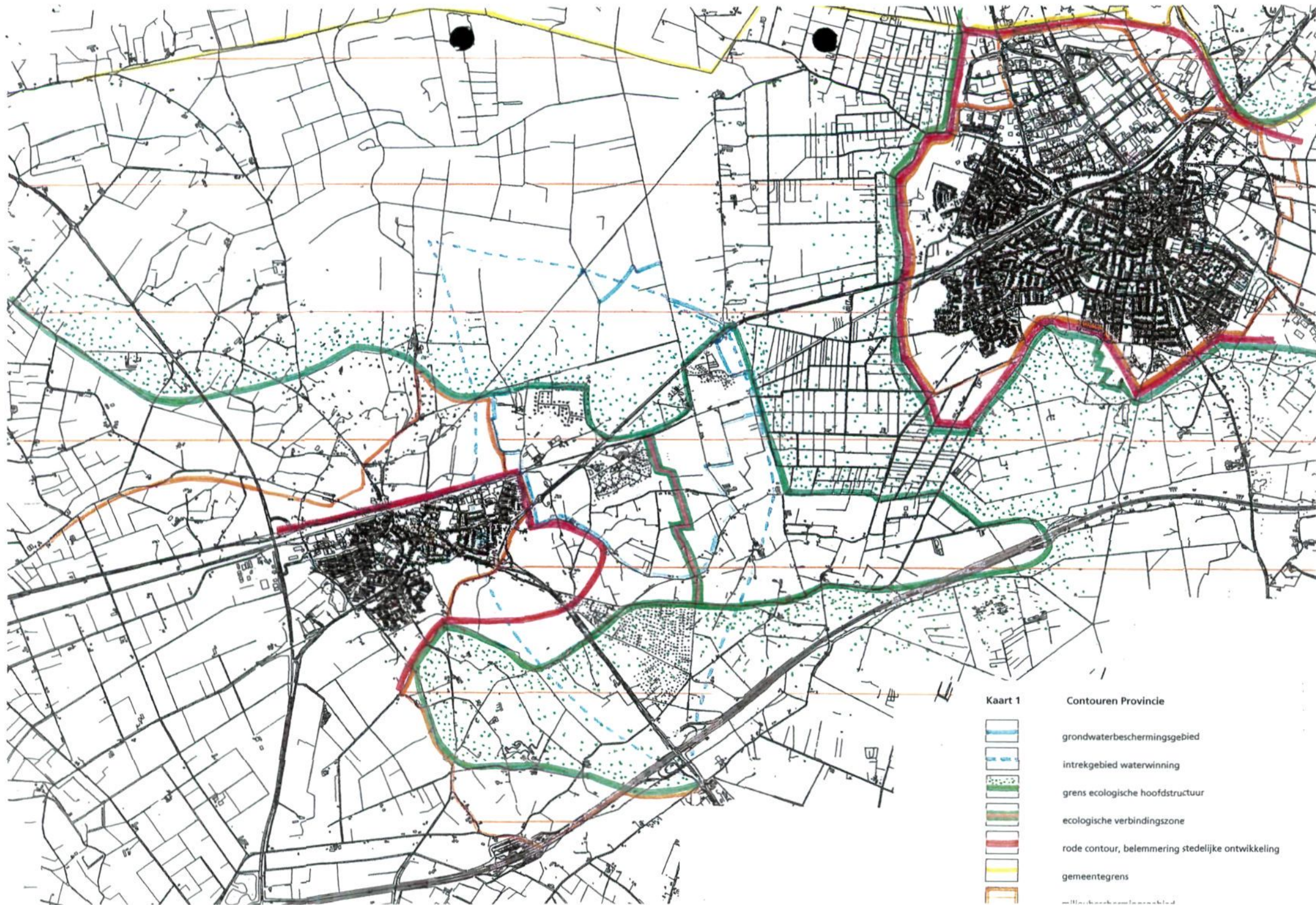
De provincie Overijssel heeft in haar streekplan 2000+ voor de gemeente Rijssen-Holten rode contouren opgesteld waarbuiten stedelijke ontwikkeling vanwege diverse bovenlokale belangen niet wenselijk en mogelijk is. Te denken valt aan belangen op het gebied van landschap, cultuurhistorie, ecologie of waterhuishouding. Deze contouren staan op naastliggende kaart weergegeven. Overschrijding van de belemmeringslijn door stedelijke ontwikkelingen zal in principe niet mogen plaatsvinden. De belangrijkste bepaler van deze contour is de ligging van de ecologische hoofdstructuur en

ontwikkeling hiervan rondom Rijssen en Holten. Verdere beperkingen komen voort uit de ligging van een grondwaterbeschermingsgebied aan de oostzijde van de kern Holten; een bestaand bos- en natuurgebied direct ten noorden van de kern Holten; dit gebied, de Holterberg wordt bovendien met ingang van augustus 2003 een nationaal park. Aan de westzijde van de kern Rijssen zijn de belemmeringen onder meer de natuur- en landschapsgerichte waterhuishoudingsgebieden en de ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden. Aan de zuidzijde van de kern Rijssen ligt de Rijsserberg, een belangrijk bos en natuurgebied.

Een groot deel van het grondgebied (grotendeels liggend binnen de ecologische hoofdstructuur) is bovendien milieubeschermingsgebied. Dit is met name een aandachtsgebied voor de provincie Overijssel ten behoeve van de reconstructie. Op de ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen is het niet direct van invloed.

Ervan uitgaande dat deze rode contouren inderdaad een harde lijn vormen, is er in theorie binnen deze contouren een aantal zoekgebieden af te leiden. Deze staan op kaart 2: 'Zoekgebieden' weergegeven.

Een belangrijk zoekgebied van de gemeente Rijssen – Holten verdwijnt door de vaststelling van de rode contouren van de provincie. In 1998 heeft de toenmalige gemeente Rijssen voor het Lichtenbergerveld, een studie verricht en een ontwerp gemaakt voor het ontwikkelen van een bedrijventerrein op deze locatie. Het Lichtenbergerveld is gelegen ten westen van het huidige Plaagslagen.



Kaart 1



-  gemeentegrens
-  rode contour, belemmering stedelijke ontwikkeling
-  ecologische verbingszone
-  grens ecologische hoofdstructuur
-  intrekgebied waterwinning
-  grondwaterbeschermingsgebied
-  Contouren Provincie

De provincie heeft deze locatie voor bedrijfsvestiging echter eind 2000 afgewezen met het oog op de geprojecteerde ecologische verbindingszone en de natuurontwikkelingsgebieden ten westen van Veeneslagen en Plaagslagen. Aan de rand van Veeneslagen en Plaagslagen is in het streekplan nu een rode lijn opgenomen welke verdere uitbreiding in westelijke en noordwestelijke richting tegengaat.

In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de betekenis van landschap, natuur, bodem, water en recreatie voor het grondgebied van de gemeente Rijssen - Holten. Telkens worden hieruit conclusies afgeleid voor de zoekgebieden, deze staan samengevat in de conclusieparagraaf aan het eind van dit hoofdstuk.



Kaart 2 Zoeklocaties

	nummering zoekgebied
	afbakening zoekgebied

2.3 Landschap en natuur

Gelegen op de grens van stuwwallen en uitgestrekt open landschap kent de gemeente Rijssen Holten veel verschillende landschapstypen. De meest voorkomende zijn het heide- en veenontginningslandschap en combinaties van essen-, kampen- en hoevenlandschappen. Zowel het Landschapsbeleidsplan 1998 – 2008 van de (voormalige) gemeente Holten als het landschapsbeleidsplan van de (voormalige) gemeente Rijssen en het Landinrichtingsplan (opgesteld door de dienst landelijk gebied van de provincie Overijssel) doen hier uitspraken over.

Het heide- en veenontginningslandschap

Grote aaneengesloten delen van dit landschapstype bevinden zich ten westen van zowel de kern Rijssen als de kern Holten. Het karakter van het landschap wordt met name bepaald door de mate van openheid. Het ontginningslandschap is hoofdzakelijk bestemd voor agrarisch gebruik. De verkaveling en de waterhuishouding zijn geheel afgestemd op deze functie. De kavels zijn in gebruik als weien hooiland.

De flora in dit gebied is algemeen voorkomend. De ecologische (potentiële) rijkdom van het ontginningslandschap blijkt uit de vegetatiesamenstelling (bermen, perceel- en slootranden vertonen zeldzame soorten en een grote variatie). Er komen hoge dichtheden weidevogels voor, zowel ten westen van Rijssen als in het Holterbroek (ten westen van de N 332), en de Fliermaten (ten oosten van de N4=332). Het gebied Fliermaten is zelfs een beheersgebied

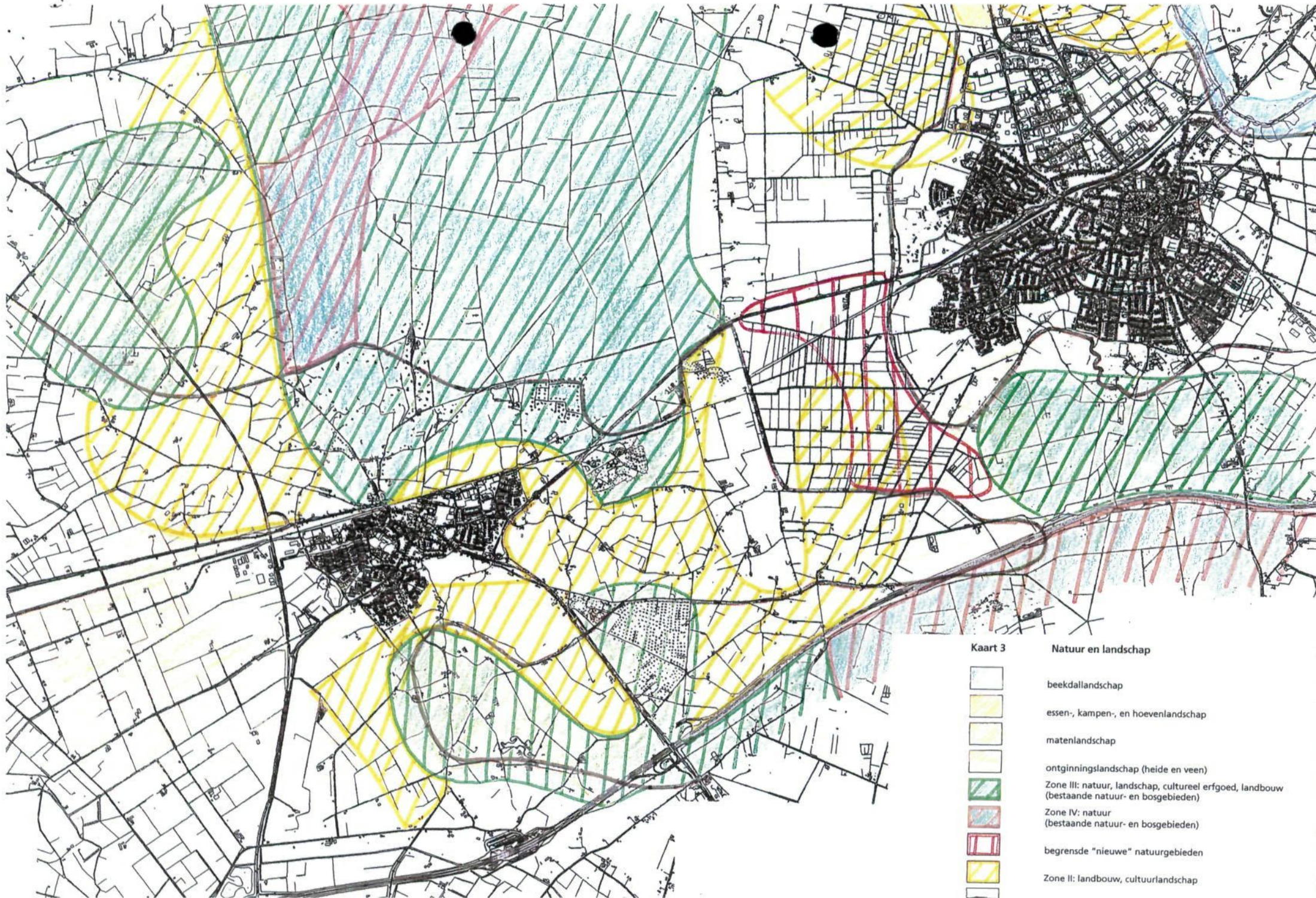
voor weidevogels, het is echter niet opgenomen als vogelrichtlijngebied.¹

Het essen-, kampen- en hoevenlandschap

Dit type landschap is eigenlijk een verzameling van verschillende kleinschalige landschapstypen. Dit type landschap bevindt zich verspreid over de gemeente. Zowel ten noorden van Rijssen, als ten noord-westen en zuidoosten van de kern Holten is het aanwezig. De identiteit van het landschap wordt bepaald door het besloten en kleinschalige karakter. Het ruimtelijk effect wordt versterkt door aanzienlijke hoogteverschillen.

De functies in het gebied zijn zeer divers: bosbouw, kleinschalige landbouw, intensieve veehouderij, landelijk wonen en vele vormen van recreatief (mede)gebruik. In de cultuurgraslanden binnen de landschappen is nauwelijks meer sprake van een natuurlijke vegetatie. De meest belangrijke elementen vormen de houtwallen, singels, kleine bosjes en slootvegetaties. Deze herbergen belangrijke natuurwaarden, waaronder broedvogels van het kleinschalige natuurlandschap en rijk gevarieerde biotopen voor een groot aantal planten en dieren waaronder marterachtigen en vleermuizen. Delen van de landschappen lopen over in de aaneengesloten bosgebieden van de Holterberg. Migratie van flora en fauna is daardoor goed mogelijk.

¹ Dit wil niet zeggen dat er geen beschermde soorten leven. Hiervoor dient echter nader onderzoek verricht te worden.



Kaart 3

Natuur en landschap

- beekdallandschap
- essen-, kampen-, en hoevenlandschap
- matenlandschap
- ontginningslandschap (heide en veen)
- Zone III: natuur, landschap, cultureel erfgoed, landbouw (bestaande natuur- en bosgebieden)
- Zone IV: natuur (bestaande natuur- en bosgebieden)
- begrensde "nieuwe" natuurgebieden
- Zone II: landbouw, cultuurlandschap

Bosgebieden

De Rijsserberg en Holtenberg bestaat hoofdzakelijk uit heideterreinen en bossen. Hiermee heeft het op het gebied van fauna vooral een betekenis voor bosvogels en klein en groot wild. Verder zijn de gebieden gericht op bosbouw, extensieve recreatie en natuur.

Beekdallandschap

Het beekdallandschap van de Regge is een reliëfrijk open gebied met grasland. Van oorsprong is het een nat gebied met verspreide bosjes en beekbegeleidende beplanting. Het Reggedal vormt een migratieroute voor de das.

Landschapsbeleid

Door de grote variatie aan landschapstypen in het gebied en de redelijke herkenbaarheid tussen de typen is het gebied cultuurhistorisch van groot belang. Met name het essen-, kampen-, en hoevenlandschap is door de kleinschaligheid en de grillig ruimtelijke opbouw een van meest tot de verbeelding sprekende landschappen, zowel uit cultuurhistorisch als archeologische overwegingen als uit het oogpunt van schoonheid.

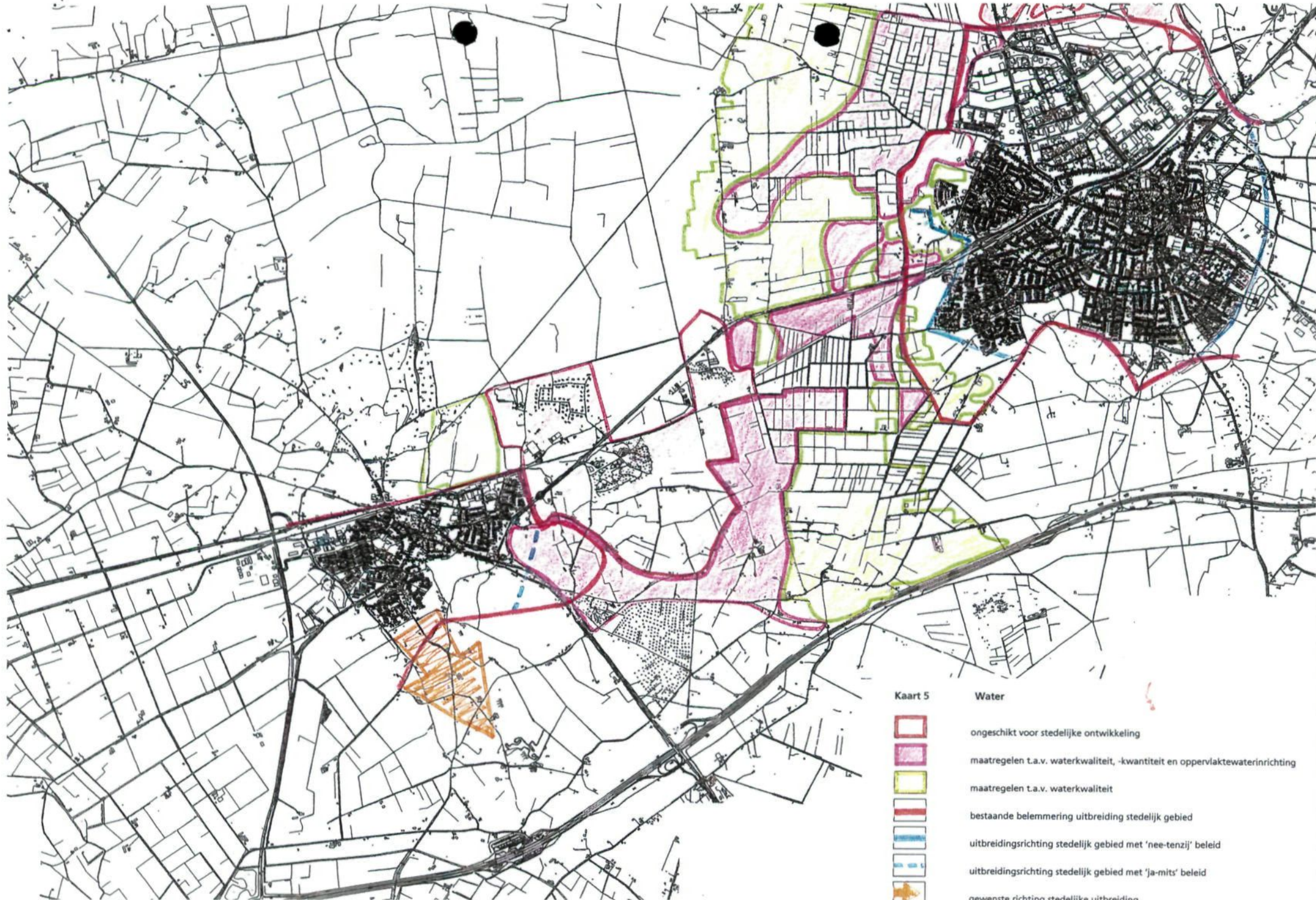
In het streekplan zijn verschillende landschapszones aangegeven waaraan beleidsconsequenties verbonden zijn. Zo worden zone I t/m IV- gebieden onderscheiden. De zonering is het resultaat van een afweging op hoofdlijnen van de aanwezige kwaliteiten en belangen en biedt een kader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen. De hoofdkeers per zone is als volgt. Zone I betreft landbouwgebieden waarbij de ontwikkeling van de landbouw voorop staat. Bij eventuele ontwikkelingen dient de karakteristieke open-

heid van het landschap zoveel mogelijk behouden te blijven. Zone II omvat landbouw en cultuurlandschap; ontwikkeling van de landbouw met behoud en ontwikkeling van landschap cultureel erfgoed en recreatie staat voorop. Zone III betreft natuur, landschap, cultureel erfgoed en landbouw. Hoofdkeers is hierbij het behoud en ontwikkeling van natuur, bos en landschap en behoud van cultureel erfgoed. Recreatief medegebruik is mogelijk. Zone IV tenslotte omhelst natuurgebieden waarbij behoud en ontwikkeling van natuur hoofdzaak is.

Voor Rijssen – Holten zijn deze gebieden op de kaart Natuur en Landschap aangegeven. Daar waar geen zone is aangegeven (behalve de kernen zelf) betreft het zone I gebieden.

Gemeentelijk beleid ten aanzien van landschap en natuur is vastgelegd in het eerder genoemde landschapsbeleidsplan 1998 – 2008 van de (voormalige) gemeente Holten. Het ruimtelijk beleid voor (de toenmalige gemeente) Rijssen staat eveneens verwoord in de structuurvisie (1997). Hierin zijn gebieden aangegeven die vanwege regionaal en nationaal landschappelijk belang niet geschikt zijn voor stedelijke ontwikkeling. Het betreft onder meer het bosgebied op de stuwwal ten zuiden van de stad, inclusief bufferzone (zoekgebied 9) en het kampenlandschap langs de Regge ten noorden van de Mors (zoekgebied 10).

In de westelijke stadsrand van Rijssen vormt een ecologische verbindingzone de overgang van stad naar land. In het noorden doet het Reggedal dit.



Kaart 5

Water

- ongeschikt voor stedelijke ontwikkeling
- maatregelen t.a.v. waterkwaliteit, -kwantiteit en oppervlaktewaterinrichting
- maatregelen t.a.v. waterkwaliteit
- bestaande belemmering uitbreiding stedelijk gebied
- uitbreidingsrichting stedelijk gebied met 'nee-tenzij' beleid
- uitbreidingsrichting stedelijk gebied met 'ja-mits' beleid
- oewenste richting stedelijke uitbreiding

2.4 Bodem

Rijssen en Holten zijn beide ontstaan op een stuwwal. Dit zijn de hoge droge gronden, waartussen zich lager gelegen moerassig gebied bevindt. De overgang van de stuwwal naar de moerassige gronden is vrij abrupt aan de westzijde van beide kernen.

Ten westen van Holten en ten westen van Rijssen liggen moerige en veenachtige gronden met grondwatertrappen III, IV en V (hoogste gemiddelde grondwaterstand < 40 cm tot > 40 cm onder maaiveld). Rondom Holten (ten noorden, zuiden en oosten) liggen dikke eerdgronden, huidig en voormalig akkerland. Dit zijn zeer droge gronden (grondwatertrap VII, met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van > 80 cm onder maaiveld). Ten zuiden van Rijssen liggen podzolgronden. Dit zijn eveneens zeer droge gronden met de hoogste grondwatertrap VII. Ten noorden van Rijssen liggen hoofdzakelijk kalkloze zandgronden met grondwatertrap III (hoogste grondwaterstand < 40 cm onder maaiveld) met daarbinnen enkele drogere plekken.

De geschiktheid van de bodem voor stedelijke functies is met name afhankelijk van de grondwaterstand. Hier zal in de volgende paragraaf nader op worden ingegaan.

De bodemkaart is als kaart 4: 'Bodem' in de bijlage opgenomen.

2.5 Water

De gemeente Rijssen – Holten heeft te maken met drie waterschappen. Het gebied ten noordwesten van de kern Holten valt binnen het waterschap Groot Salland. De oostgrens van de kern Holten en alles oostelijk daarvan binnen het grondgebied van de gemeente valt binnen het waterschap Regge en Dinkel. De kern Holten en het grondgebied ten zuid westen van de kern behoort tot het waterschap Rijn en IJssel. De waterschappen doen uitspraken over de geschiktheid van gebieden voor stedelijke functies. Naast de beleidsstukken van het waterschap zijn er voor het grondgebied van de gemeente twee stroomgebiedvisies opgesteld. De stroomgebiedvisie Vecht – Zwarte water en Achterhoek – de Liemers. De grenzen van de dekking van de stroomgebiedvisies komt overeen met die van de waterschappen. De regie van de stroomgebiedvisies is in handen van de provincies; in het geval van het stroomgebied Vecht Zwarte water zijn dat de provincies Overijssel en Drenthe. De stroomgebiedvisie Achterhoek – de Liemers was op moment van schrijven nog niet beschikbaar. Daarom is met het waterschap Rijn en IJssel een gesprek gevoerd over de uitbreidingsmogelijkheden.

Stedelijke Ontwikkelingsmogelijkheden in Twente,

Het waterschap Regge en Dinkel heeft vanuit het watersysteem beoordeeld welke stedelijke ontwikkelingsmogelijkheden er in Twente zijn.

Rondom de kernen Holten en Rijssen onderscheiden ze 3 geschiktheids categorieën die aangeven of en in welke mate stedelijke ontwikkeling mogelijk is.

1. *Ongeschikt voor stedelijke ontwikkeling.* Deze gebieden zijn vanuit het watersysteem niet geschikt voor stedenbouw (zoals grondwaterbeschermingsgebieden en beekdalgronden);
2. Eventueel geschikt/ acceptabel bij extra maatregelen t.a.v. waterkwaliteit. Deze gebieden liggen buiten de waterstroom van de Stadsregge. Aan de kwaliteit van het stedelijk water dat op het oppervlaktewatersysteem komt worden strenge (emissie)eisen gesteld;
3. Eventueel geschikt/ acceptabel bij extra maatregelen t.a.v. waterkwaliteit, -kwantiteit en oppervlaktewaterinrichting. Hieronder vallen de stroomgebieden van waterparels en de intrekgebieden van waterwinningen. Deze gebieden zijn gelegen buiten de stedelijke waterstroom.

Een en ander is aangegeven op kaart 5: 'Water'.

Het waterschap doet ook uitspraken over bodemgegevens in relatie tot mogelijkheden voor bebouwing. De gronden direct grenzend aan de kernen zijn geschikt voor bebouwing. De nattere weidegebieden vormen een aandachtspunt. Dit ligt met name aan de westzijde van Rijssen maar ook ten westen van Holten (ander waterschap). Het omvat de categorie venige en lemige bodems. Hier zijn beperkingen voor bebouwing omdat de draagkracht van de bodem minder goed is en afkoppelen in combinatie met infiltreren niet mogelijk is. Bebouwing is alleen aanvaardbaar indien extra maatregelen t.a.v. inrichting en beïnvloeding van de afvoer van waterlopen/ beken en aangrenzende gebied genomen worden.

Waterbeleid 21-ste eeuw, stroomgebiedvisie Vecht- Zwarte Water

De doelstelling van het waterbeleid voor de 21-ste eeuw is het weer op orde krijgen van het watersysteem en daarbij rekening houden met de verwachte klimaatveranderingen, bodemdaling en zeespiegelrijzing. De plannen omvatten alle aspecten van waterbeheer, dus inclusief veiligheid, wateroverlast, verdroging, waterkwaliteit en afstemming met ruimtelijke ordening. Centraal in het denken staat het creëren van meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling naar benedenstroomse gebieden. Een middel hiervoor is de trits vasthouden – bergen – afvoeren. Door diverse maatregelen wordt de veerkracht van het watersysteem vergoed waardoor het systeem extreme situaties (zowel natte als droge periodes) beter kan opvangen.

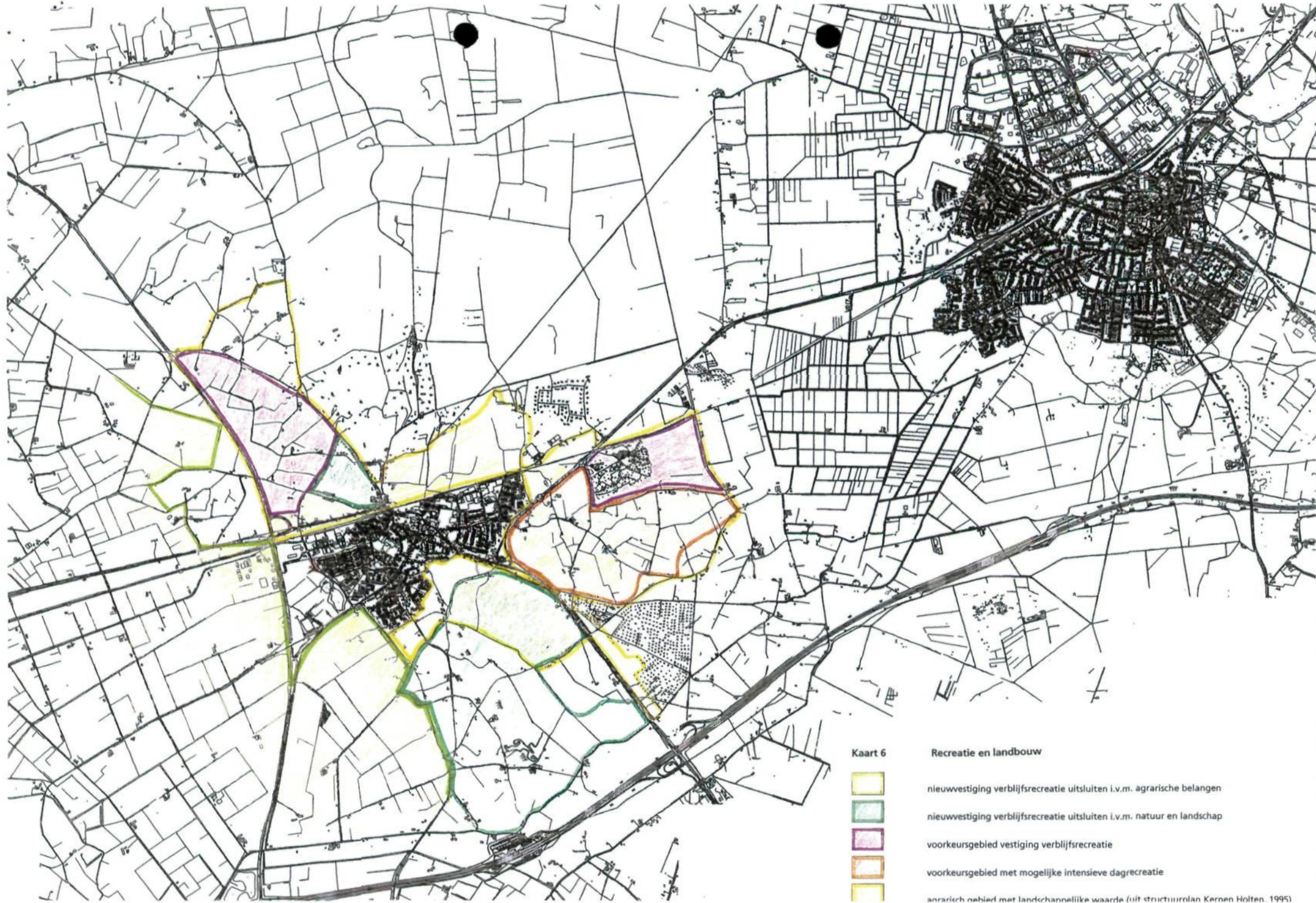
In gebieden met een kans op wateroverlast van 1 keer per 100 jaar of vaker is grote terughoudendheid geboden met verdere bebouwing. Hiervoor wordt dan ook een 'nee-tenzij'-beleid voorgesteld. In specifieke gevallen kan onder voorwaarden worden gebouwd, wat betekent dat schadevrij gebouwd moet worden en het verlies aan berging dat daardoor ontstaat moet worden gecompenseerd. 'Nee-tenzij'-gebieden liggen met name rondom de kern Rijssen en zijn op de kaart 'water' aangegeven.

In gebieden met een lager risico op wateroverlast (tussen de 1 keer per 100 jaar en 1 keer per 250 jaar) wordt een 'ja-mits'-beleid voorgesteld. Bebouwing is wel mogelijk maar onder de hiervoor genoemde voorwaarden. Een 'ja-mits'-gebied bevindt zich gedeeltelijk in zoekgebied 5. Bebouwing is wel mogelijk maar onder bepaalde voorwaarden.

Watervisie waterschap Rijn en IJssel






Het beleid van het waterschap Rijn en IJssel sluit (uiteraard) aan bij het waterbeleid voor de 21-ste eeuw. Op basis van het watersysteem geeft het waterschap in de watervisie de gewenste richting aan van stedelijke uitbreiding. Voor Holten ligt dat in zuid oostelijke richting ten opzichte van de kern. Dit is op de kaart 'Water' aangegeven. Voor het gebied direct ten westen van de kern is stedelijke uitbreiding niet wenselijk, maar (onder voorwaarden) niet onmogelijk. Het gebied verder westelijk van de kern staat in de watervisie aangegeven als gebied met goede ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw. Dit gebied valt buiten de kaart die in deze rapportage is opgenomen.

Bij de relatie tussen water en ruimtegebruik is het grondwaterregiem en oppervlaktewaterpeil van groot belang. Hierbij moet rekening gehouden worden met de verschillende functies in het gebied. Voor de gehele kern Holten en het grondgebied ten zuiden en westen hiervan hanteert het waterschap het Gewenst Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR) gericht op de functie landbouw. Het GGOR is afgestemd op het overwegende landbouwkundig grondgebruik en het minimaliseren van wateroverlast en vochttekort. Voor stedelijk gebied hanteert het waterschap bij nieuwbouw het streven van grondwaterneutraal bouwen. Hiermee wordt voorkomen dat er een grondwaterverlaging optreedt of dat de grondwateraanvulling vermindert.



Kaart 6

Recreatie en landbouw

-  nieuwvestiging verblijfsrecreatie uitsluiten i.v.m. agrarische belangen
-  nieuwvestiging verblijfsrecreatie uitsluiten i.v.m. natuur en landschap
-  voorkeursgebied vestiging verblijfsrecreatie
-  voorkeursgebied met mogelijke intensieve dagrecreatie
-  agrarisch gebied met landchannellike waarde (uit structuurplan Kernen Holten, 1995)

2.6 Recreatie

De landelijke ligging van de gemeente Rijssen – Holten heeft veel potentie op recreatief en toeristisch gebied. De Holterberg en omgeving wordt per augustus 2003, samen met een groter gebied het nationaal park De Sallandse Heuvelrug. De strategische visie van de gemeente noemt het recreatief toeristisch potentieel één van de drie sterke punten van de gemeente die in het oog springt. De gemeente wenst het aanwezige potentieel beter te benutten en zo Rijssen – Holten als toeristische trekpleister op de kaart te zetten. Er moet ruimte zijn voor kwalitatieve en kwantitatieve uitbreiding van bestaande bedrijven en innoverende ontwikkeling.

Het belang als recreatiegemeente is met name gebaseerd op het recreatief medegebruik van het landelijk gebied. Het beleid van de gemeente is dan ook in belangrijke mate gericht op het optimaliseren van het recreatief medegebruik van met name bossen en agrarische gebieden.

Van oudsher is de kern Holten meer op recreatie en toerisme gericht dan Rijssen. In gemeentelijke nota's is het beleid voor deze kern daarom ook meer uitgewerkt dan voor de kern Rijssen.

In de nota toeristisch recreatief beleid 1998 – 2002 van de voormalige gemeente Holten staan de kernpunten van het beleid samengevat. Het beleid is gericht op handhaving en verbetering van de kwaliteit van de natuurlijke omgeving, de wandel- en fietsmogelijkheden, de gezelligheid van het dorp en de kwaliteit van de verblijfsrecreatie. Daarnaast is cultuur- en agritoerisme steeds meer

van belang. De promotie van de Sallandse heuvelrug dient volgens de nota steeds meer in regionaal verband plaats te vinden. Samenwerking dient dan met name plaats te vinden met de gemeente Hellendoorn.

De gemeente Holten streeft naar een kwalitatief hoogwaardig aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen. Uitbreiding van bestaande en realisatie van nieuwe verblijfsrecreatieve complexen dient te passen binnen de ruimtelijke structuur en de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden in de gemeente. In het structuurplan kernen van de voormalige gemeente Holten worden voorkeursgebieden aangegeven voor verblijfs- en dagrecreatie. Tevens wordt aangegeven waar nieuwvestiging en recreatieve voorzieningen worden uitgesloten.

Voor zover deze gebieden vallen binnen de rode contouren van de provincie staat dit op de kaart 'Recreatie' aangegeven.

2.7 Conclusie

Op basis van bovenstaande analyse van de beleidsvelden natuur, landschap, recreatie, bodem- en waterhuishouding is een aantal gebieden minder geschikt of zelfs ongeschikt voor de ontwikkeling ervan tot bedrijventerrein. Uitgaande van de zoekgebieden zoals weergegeven op kaart 2 kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

De zoekgebieden 9 en 10 vallen in de bufferzonegebieden die in de structuurvisie van de voormalige gemeente Rijssen zijn aangewezen. De gebieden zijn vanwege regionaal en nationaal landschappelijk belang niet geschikt voor stedelijke ontwikkeling.

Op basis van het beleid van het waterschap Regge en Dinkel vallen de zoekgebieden 7 en 8 in het gebied waarvoor een 'nee-tenzij' beleid geldt. Deze zoekgebieden hebben derhalve niet de voorkeur.

Zoekgebied 6 valt volgens deze beleidskaart gedeeltelijk in een gebied waarvoor het 'ja-mits'-beleid van de stroomgebiedsvisie geldt. Bebouwing is dan wel mogelijk maar onder bepaalde voorwaarden. Dit biedt vanuit dat oogpunt meer mogelijkheden. Echter zoekgebied 6 is vanuit recreatiebeleid een belangrijk gebied voor dagrecreatie. In het structuurplan is het aangegeven als voorkeursgebied voor dagrecreatie, wat inhoudt dat de gemeente aanvragen op dit gebied welwillend zal behandelen.

De gehele zuidoost-entree van Holtén vormt sowieso een belangrijke toeristische entree voor Holtén. Veel recreatievoorzieningen zijn aan deze zijde van het dorp geconcentreerd vanwege de landschappelijk waardevolle en aantrekkelijke omgeving. Daar langs de Larenseweg (N332) het bedrijventerrein Vletgaarsmaten ligt, is het van belang de zuidoost entree (N755, Markeloseweg) recreatief aantrekkelijk te houden. Aan te bevelen is deze landschappelijke kwaliteiten bij in ieder geval één entree van het dorp te behouden.

Een landschappelijk waardevol gebied is eveneens zoekgebied 4. Hierdoor ligt dit zoekgebied niet erg voor de hand te benutten als ontwikkelingslocatie. Mede ook vanwege de ligging aan zoekgebied 5. Dit is een gebied waarin op basis van het recreatiebeleid nieuwvestiging van verblijfsrecreatie niet wenselijk is. Dit vanwege de landschappelijke waarde van het gebied. Van nieuwvestiging van andere bedrijvigheid is daarmee eveneens geen sprake. In het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Holtén is het gebied eveneens aangegeven als gebied met reliëf. Bouwontwikkelingen worden in dergelijke gebieden niet toegestaan.

Zoekgebied 3 lijkt op basis van het onderzochte niet direct belemmeringen te kennen voor ontwikkelingen. Binnen zoekgebied 3 staat wel een woonlocatie gepland. Het betreft locatie 'de Liezen' ten zuiden van de Larenseweg en direct ten westen van de Liezenweg. Deze woonlocatie beslaat echter maar een deel van zoeklocatie 3.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat met name de zoekgebieden 1, 2 en 3 interessant zijn om nader te beschouwen op ontwikkelingsmogelijkheden. Ze kennen geen directe belemmeringen maar er gelden wel de nodige aandachtspunten. Met name de waterhuishouding in zoeklocatie 1 is daarbij van belang.

Naast waterhuishouding zal in de verdiepingsslag (hoofdstuk 3)nader aandacht moeten worden besteed aan aspecten als milieuhinder, flora en fauna, ontsluiting en de ruimtelijke geleding ten opzichte van de kern Holten. Deze aspecten zijn van belang voor de eventuele invulling van een toekomstig bedrijventerrein.

3. ANALYSE PER ZOEKGEBIED

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt voor de zoekgebieden aan de westzijde van de kern Holten nader ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden tot bedrijventerrein. Eerst wordt een kenschets van het huidige gebied gegeven. Vervolgens wordt ingegaan op de uitgangspunten en randvoorwaarden, het terreinprofiel en consequenties bij ontwikkeling.

3.2 Zoekgebied de Keizer (2)

3.2.1 Kenschets

Ligging

De Keizer is aan de westzijde van Holten gelegen, tussen de kern en de provinciale weg (N332). Aan de noordzijde wordt het begrensd door bedrijventerrein De Haar II, aan de oostzijde door de Aaltingsweg en aan de zuidzijde door recreatie- en sportterrein 't Vletgoor. Het terrein beslaat ca. 11,5 ha. bruto.

Er moet in het gebied rekening gehouden worden met een eventuele reservering voor sportvelden. In de kern Rijssen bestaat een tekort aan sportvelden. Er wordt over gedacht dit tekort eventueel hier op te vangen, aansluitend aan de sportvelden van Holten. In

het zoekgebied liggen tevens enkele woningen. Uitgaande van handhaving van de bestaande woningen en de eventuele aanleg van sportvelden in het gebied, bedraagt de omvang van het beschikbare te ontwikkelen gebied ca. 8 ha, wat neerkomt op ca. 5,5 ha. netto.

Functionele opbouw

Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit grasland met hierop één agrarisch bedrijf en enkele (landelijke) woningen.

Verkaveling en eigendomssituatie

Het gebied is grotendeels in handen van een projectontwikkelaar. Een ander deel is in handen van een particulier waarbij de gemeente het recht van eerste koop heeft.

Juridisch-planologische status en beleid

Het zoekgebied valt geheel in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Holten (1992, partiële herziening 1999). Het gebied heeft een agrarische bestemming met hierin een gedeelte bestemd voor wonen. Het zoekgebied valt grotendeels binnen de geluidscontouren van de provinciale weg (250m). Het meest noordelijke deel heeft eveneens te maken met een geluidscontour van de spoorlijn Deventer – Enschede (250m.).

Voor omvorming van het gebied naar een werklocatie is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Bij vestiging van woonwerk eenheden zijn maatregelen nodig om wonen binnen de geluidscontouren mogelijk te maken.

Verkeersinfrastructuur

Het terrein kan vanaf de provinciale weg goed ontsloten worden via de rotonde en toegangsweg naar bedrijventerrein De Haar. Op het terrein zelf zal een nieuwe ontsluitingsweg/ wegenstructuur moeten worden aangelegd. Een ontsluitingsweg op de Aaltinksweg voor personenvervoer is mogelijk, vrachtwagenverkeer zal alleen via de provinciale weg mogelijk moeten zijn.

Bodem en waterhuishouding

Het gebied bestaat grotendeels uit koopveengronden. Het meest oostelijke deel wordt gevormd door een veldpodzolgrond. De grondwatertrappen zijn IV en VI. Het meest oostelijke deel heeft een grondwatertrap VI, dit is een redelijk droog gebied. De koopveengronden hebben een hogere grondwaterstand, namelijk grondwatertrap van IV. De draagkracht van deze gronden is een aandachtspunt bij bebouwing. Uit de hoogtekarten van het waterschap blijkt dat het gebied oploopt van ca. 10 meter boven NAP langs de provinciale weg tot ca. 12 – 12,5 meter boven NAP langs de Aaltinksweg. Volgens het waterschap is deze hoogte, in combinatie met de grondwaterstand voldoende geschikt voor eventuele bebouwing. Wel gelden er diverse voorwaarden en richtlijnen volgens welke gebouwd moet worden.

Het waterschap onderkent in haar beheersgebied diverse functies die het water kan en moet vervullen. In het zoekgebied De Keizer heeft het water de functie 'water voor landbouw'. Dit houdt in dat gestreefd wordt naar een gewenst grond- en oppervlaktewater regiem (GGOR) dat is afgestemd op het overwegend landbouwkun-

dig grondgebruik en het minimaliseren van wateroverlast en vochttekort.

Voor nieuwbouw in stedelijk gebied hanteert het waterschap het streven naar 'grondwaterneutraal bouwen'. Hiermee wordt voorkomen dat er een grondwaterstandverlaging optreedt, waarbij sprake kan zijn van een versnelde waterafvoer naar leger gelegen terreinen of dat de grondwateraanvulling vermindert.

Natuur-, ecologische- en landschappelijke voorwaarden

Het gebied is nu in gebruik als grasland. Het gebied kent weinig landschappelijke kwaliteiten. Een quick-scan op www.natuurloket.nl geeft aan dat zich in het gebied voor zover onderzocht geen beschermde planten en dieren bevinden. Hierbij moet worden opgemerkt dat het natuurloket niet over alle benodigde gegevens beschikt om een dekkende inventarisatie te geven. Voor zover onderzocht geeft het natuurloket een eerste indicatie over een mogelijke trefkans van beschermde dieren en planten in een zoekgebied.

Milieutechnische aspecten

In het gebied zijn weinig milieutechnische aspecten die ontwikkeling tot werkgebied in de weg kunnen staan. Ten aanzien van het ontwikkelen van bedrijfswoningen dient rekening gehouden te worden met het feit dat het gebied grotendeels binnen de geluidscontour van de provinciale weg valt. Het meest noordelijke deel heeft eveneens te maken met een geluidscontour van de spoorlijn Deventer – Enschede. De bedrijven op het terrein kunnen maximaal in milieucategorie twee vallen. Dit gezien de aanwezigheid van woningen op het terrein en de directe ligging aan de aaneengesloten woonbebouwing van de kern Holten.

3.2.2 Terreinprofiel

Binnen de gemeente Rijssen – Holten is er behoefte aan woonwerk-combinaties.² Tot 2005 wordt deze behoefte op bijna 2 hectare geschat. De locatie De Keizer, gelegen tussen de aaneengesloten woonbebouwing van Rijssen en bedrijventerrein Vletgaarsmaten is bij uitstek geschikt voor woonwerk-combinaties. De totaal beschikbare 8 hectare bruto is, ook op langere termijn, een relatief groot aanbod. De gemeente heeft tevens de wens een “bedrijvenpark” voor startende ondernemers te ontwikkelen.³ De gemeente Rijssen Holten wordt gekenmerkt door een grote dynamiek en inventiviteit van jonge ondernemers. Deze ondernemers fungeren vaak als vliegwielen voor de lokale en regionale economie. Een combinatie van woonwerk-combinaties en kleinschalige/ startende bedrijven lijkt voor De Keizer zeer geschikt.

Wenselijk is voor De Keizer een zonering aan te brengen op het terrein. Langs de Aaltinksweg kunnen woningen met bedrijven aan huis de boventoon voeren, terwijl meer richting de provinciale weg losstaande hallen met afzonderlijke bedrijfswoningen gerealiseerd kunnen worden. Geheel langs de provinciale weg kan dan een strook kleinschalige bedrijvigheid ontwikkeld worden met ruimte voor starters. Dit kan de vorm krijgen van bedrijfsverzamelgebouwen. Van belang bij startende ondernemers zijn lage huren, flexibele huurcontracten en flexibele mogelijkheden voor het indelen van ruimtes. Ook de mogelijkheid kleinere ruimtes (vanaf 50 m²) te huren is gewenst.

² Ruimtebehoefte bedrijven in de gemeente Rijssen-Holten, concept-eindrapport, STOGO, februari 2003.

³ Strategische visie gemeente Rijssen, september 2001

Ruimtelijk dient voorkomen te worden dat er een muur van bedrijven ontstaat aan weerszijden van de N332.

In de bijlage is een lijst opgenomen met verschijningsvormen van wonen en werken. Hierin wordt onderscheid gemaakt naar een thuiswerkplek, werk aan huis en een woonwerk-combinatie. De locatie De Keizer is bij uitstek geschikt voor woonwerk-combinaties. Belangrijk is dat de beschikbare ruimte zorgvuldig benut wordt. Werken aan huis en thuiswerken kunnen, mits het bedrijf niet teveel verkeer (bezoekers/ beleving) aantrekt goed in een woonwijk gehuisvest worden en kunnen geen plek krijgen op de locatie. Het terrein dient tevens gefaseerd uitgegeven te worden. Bij de woonwerk-combinaties dient zorgvuldig getoetst te worden op de werkfunctie. Het betreft immers primair een werklocatie en geen woonlocatie.

3.2.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Uitgaande van de specifieke situatie en kwaliteiten van de locatie, zijn de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein geformuleerd:

- een bedrijfsmatige invulling in combinatie met wonen is gezien de beperkte belemmeringen in het gebied goed mogelijk en biedt bovendien de mogelijkheid om een overgangszone te creëren tussen de woonkern van Holten en de provinciale weg en bedrijventerrein Vletgaarsmaten;
- benutten van de goede ontsluiting voor vrachtverkeer via de provinciale weg: geen vrachtverkeer door een woonwijk naar een woonwerk terrein;

- gebundelde ontsluiting via de huidige toegangsweg naar bedrijventerrein De Haar;
- vanwege de nabijheid van aaneengesloten woningbouw en woningen op het terrein geen zware bedrijvigheid mogelijk;
- verantwoorde inpassing langs de provinciale toegangsweg naar Holten: geen 'dozenwand';
- uitsluitend die woon-werk bedrijvigheid toelaten die niet in een woonwijk passen.

3.2.4 Consequenties

Invulling van de locatie conform genoemd terreinprofiel, heeft de volgende gevolgen:

Beleid gemeente	<ul style="list-style-type: none"> - Gewenste woon-werklocatie; - Gewenste 'starterspark'; - Wijziging bestemmingsplan noodzakelijk.
Beleid provincie	<ul style="list-style-type: none"> - de provincie doet geen specifieke uitspraken over de locatie. - ontwikkeling moet passen bij de aard en omvang van de kern.
Ruimtelijke structuur	<ul style="list-style-type: none"> - goede inpassing mogelijk - open structuur - verantwoorde inpassing langs provinciale weg i.v.m. karakter kern Holten (geen muur van bedrijvigheid) - goede overgangszone tussen wonen (kern) en werken (vletgaarsmaten) mogelijk

Infrastructuur	<ul style="list-style-type: none"> - gebundelde ontsluiting via toegangsweg de Haar - verkeersstructuur op terrein aanleggen - personen verkeer-ontsluiting mogelijk via Aaltinksweg
Bodem en water	<ul style="list-style-type: none"> - in overleg met waterschap ontwikkelen - zorgen voor opvangmogelijkheden
Natuur, ecologie en landschap	<ul style="list-style-type: none"> - geen noemenswaardige belemmeringen bekend
Kostenaspecten	<ul style="list-style-type: none"> - ontwikkelaar verantwoordelijk voor kosten
Onzekerheden	<ul style="list-style-type: none"> - wijzigen bestemmingsplan, onzekerheid voor ontwikkelaar

3.3 Zoekgebied Fliermaten (3)

3.3.1 Kenschets

Het zoekgebied Fliermaten omvat grofweg het gebied ten oosten van de provinciale weg en wordt aan de oostkant begrensd door de indicatief doorgetrokken rode contour. De noordgrens wordt gevormd door de Larense weg en het geplande woongebied De Liezen. De uiterste zuidgrens is de A1.

Functionele opbouw

Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit gras- en akkerland met verspreid enkele houtwallen. In het gebied zijn diverse agrarische bedrijven en landelijke woningen gevestigd.

Verkaveling en eigendomssituatie

Het gebied is in handen van veel eigenaren/ gebruikers.

Juridisch-planologische status en beleid

Het zoekgebied valt geheel in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Holten (1992, partiële herziening 1999). Het gebied heeft hoofdzakelijk een agrarische bestemming. In het gebied zijn enkele waardevolle bos- en houtwallen als zodanig bestemd. Langs de provinciale weg ligt een geluidszone van 250 meter en langs de A1 bedraagt deze 400meter.

Voor omvorming van het gebied naar een werklocatie is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Tevens dient onderzocht te worden wat de mogelijkheden zijn voor bedrijfsbebouwing binnen geluidscontouren.

Verkeersinfrastructuur

In het gebied zijn, anders dan de provinciale weg, geen bovenlokale wegen aanwezig. Er ligt wel een relatief dicht netwerk aan doorgaande lokale wegen voor bestemmingsverkeer. Bij ontwikkeling van een bedrijventerrein zal een nieuwe ontsluitingsstructuur noodzakelijk zijn.

Bodem en waterhuishouding

Het gebied Fliermaten is relatief laag gelegen ten opzichte van de kern Holten. Het gebied bestaat uit podzolgronden en moerige eerdgronden, voornamelijk met grondwatertrap IV (relatief hoge grondwaterstand). Het gebied loopt van ca. 10 meter boven NAP

langs de provinciale weg naar het oosten toe langzaam op naar circa 11,5 meter.

Fliermaten heeft een belangrijke opvangfunctie voor hemelwater. Gelegen onderaan de Holterberg krijgt dit gebied veel water te verwerken. Het beleid van het waterschap is erop gericht dit water zoveel mogelijk in het gebied op te vangen en geleidelijk te laten afvoeren via beken en sloten in het gebied. Het gebied kent weinig verval zodat het relatief lang duurt voordat overtollig water uit het gebied is verdwenen. Versneld afvoeren van water uit het gebied zodat het bij ernstige regenval niet onder water komt te staan is in strijd met het principe van bergen en vasthouden van het water in het gebied.

Bebouwing is alleen mogelijk indien extra maatregelen t.a.v. inrichting en beïnvloeding van de afvoer, bergen en vasthouden van het water in het gebied genomen worden. Eventuele ontwikkeling dient in nauwe samenwerking met het waterschap te gebeuren. Vooralnog kent het waterschap aan het water in het gebied ten zuidwesten van Holten de functie 'water voor landbouw' toe. Dit houdt in dat gestreefd wordt naar een gewenst grond- en oppervlaktewater regiem (GGOR) dat is afgestemd op het overwegend landbouwkundig grondgebruik en het minimaliseren van wateroverlast en vochttekort. Voor nieuwbouw in stedelijk gebied handelt het waterschap het streven naar 'grondwaterneutraal bouwen'.

Natuur-, ecologische- en landschappelijke voorwaarden

Het huidige gebruik van de gronden die binnen de zoekruimte vallen naar mogelijke locaties voor een nieuw bedrijventerrein bestaat uit grasland en bouwland. Op de bouwlandpercelen wordt voornamelijk maïs geteeld, de graslandpercelen zijn in gebruik voor beweiding en graswinning; ze zijn van het type beemdgras-
raaigras.

Van het gebied Fliermaten zijn vogelgegevens uit 1995 voorhanden. Verder is vermeldenswaard dat de in de Fliermaten voorkomende bosjes en landschapselementen eigendom zijn van Staatsbosbeheer (37 ha). Het betreft houtwallen met een grote landschappelijke waarde.

Flora

Over de aanwezigheid van beschermde plantensoorten aan de oostkant van de N332 zijn geen gegevens voorhanden. Aangenomen mag worden dat Fliermaten niet verschilt van het Holterbroek en dat eventuele groeiplaatsen ook hier in dezelfde biotopen te vinden zijn. Zie voor de beschrijving hierover de paragraaf over het zoekgebied Vletgaarsmaten.

Vogels

Ook voor vogels zijn weinig gegevens voorhanden. Uit verspreidingskaarten (1995) van de Grutto (Rode Lijst-soort) en de Patrijs (Rode Lijst-soort) blijkt het volgende. Het gebied tussen de Fliermatenweg en de Russendijk is een belangrijk broedgebied van de Grutto. De Patrijs wordt vooral aangetroffen in het kleinschaliger gebied tussen de Larenseweg en de Fliermatenweg.

Archeologie

Een deel van het gebied ten oosten van de provinciale weg staat op de indicatieve waarden kaart van de rijksdienst voor het oudheidkundig bodemonderzoek als gebied met een hoge trefkans voor archeologische vondsten. Hiermee dient rekening gehouden te worden als er een bedrijventerrein ontwikkeld gaat worden.

Milieutechnische aspecten

In het gebied zijn milieutechnische aspecten die ontwikkeling tot bedrijventerrein in de weg kunnen staan. Ten zuiden van de Larenseweg, direct aansluitend aan de kern Holten, is de nieuwe woonwijk De Liezen voorzien. Dit brengt beperkingen met zich mee voor de vestiging van milieutechnisch zwaardere bedrijven in de nabijheid van deze woningen. Daarnaast is het een logische groeirichting voor verdere woningbouw voor de kern Holten.

Een bedrijventerrein aangesloten aan de kern van Holten ligt daarom op deze locatie niet voor de hand. Aan de westzijde van de provinciale weg (zoekgebied Vletgaarsmaten) lijken vooralsnog betere mogelijkheden voor het ontwikkelen van bedrijventerrein (zie volgende paragraaf). Stedenbouwkundig en milieutechnisch is het wenselijk een duidelijke scheiding te maken tussen potentieel werkgebied aan de westzijde van de provinciale weg en potentieel woongebied aan de oostzijde van de N332. Het aan beide zijden van de N332 ontwikkelen van bedrijventerrein is minder wenselijk.

Indicatieve kaart archeologische waarden



Legenda

- — Spoorlijn Deventer - Enschede
- A1
- N-weg
- Larenseweg
- Kern Holten
- Zeer lage trefkans
- Middelhoge trefkans
- Hoge trefkans

3.4 Zoekgebied Vletgaarsmaten (1)

Het zoekgebied Vletgaarsmaten omvat grofweg het gebied ten westen van de provinciale weg en ten zuiden van de Deventerweg. De uiterste zuidgrens van het zoekgebied vormt de A1. De Deventerweg vormt stedenbouwkundig een barrière voor verdere ontwikkeling van bebouwing, horende bij de kern Holten.

Functionele opbouw

Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit gras- en akkerland met hierop verspreid diverse agrarische bedrijven en landelijke woningen.

Verkaveling en eigendomssituatie

Het gebied is in handen van zeer veel eigenaren/ gebruikers.

Juridisch-planologische status en beleid

Het zoekgebied valt geheel in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Holten (1992, partiële herziening 1999). Het gebied heeft hoofdzakelijk een agrarische bestemming. Ten westen van bedrijventerrein Vletgaarsmaten heeft een langgerekte strook land eveneens de bestemming houtwal. Langs de spoorlijn is een geluidscontour van 250 – 300 meter. Langs de provinciale weg ligt een geluidszone van 250 meter en langs de A1 bedraagt deze 400meter.

Voor omvorming van het gebied naar een werklocatie is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Tevens dient onderzocht te worden wat de mogelijkheden zijn voor bedrijfsbebouwing binnen geluidscontouren.

Agribusiness

In het concept reconstructieplan dat de provincie Overijssel voor Zuidwest Twente heeft opgesteld is het gebied gedefinieerd als Landbouwontwikkelingsgebied. Het doel van het reconstructieplan is een kwaliteitsimpuls voor het landelijk gebied, voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouwsector en de realisering van de provinciale ecologische hoofdstructuur. Door verschillende zones te onderkennen probeert men binnen die zones ruimte te bieden voor bepaalde functies zodat deze niet gehinderd worden door andere functies.

Een landbouwontwikkelingsgebied moet ruimte bieden aan uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij. Hierbij wordt nadrukkelijk vermeld dat nieuwvestiging in de vorm van een agrarisch bedrijventerrein niet wenselijk is.

Agribusinesscomplexen kunnen evenwel een oplossing bieden voor een aantal problemen in de agrarische en aanverwante sector. Dit wordt ook door het ministerie van LNV onderkend, dat hiervoor samen met de het ministerie van V&W de nota Agrologistiek heeft opgesteld. Een agribusinesscomplex wordt in deze nota gedefinieerd als een locatie waar een groot aantal logistieke functies binnen agroketens (distributie, handel, opslag) wordt gecombineerd met faciliteiten voor productie en verwerking. Een agribusinesspark is een ruimtelijke clustering van onderdelen van één of meerdere agroketens. Centraal staat daarbij de vervaardiging, verwerking en distributie van producten uit de primaire sector. Ook de primaire sector kan onderdeel zijn van een agrobusinesspark.

Met het concept agribusinesspark wordt een ander type ruimtelijke organisatie van de agrosector nagestreefd. Een organisatie die o.a. kan leiden tot minder transportbewegingen, besparen van ruimte en het sluiten van kringlopen. Sanering van verspreide productie die veelal een grote impact op de omgeving heeft en vestiging op compacte locaties geeft gebieden nieuwe impulsen en mogelijkheden andere vormen van ruimtegebruik op te pakken.

Ook lokale/ regionale initiatieven van agribusiness kunnen oplossingen bieden voor bestaande problemen en agrologistieke voordelen bieden. Gezien de problemen die de kern Holten heeft met de vleesverwerkende bedrijven maar ook gezien de reconstructieplannen en de aanwijzing van landbouwontwikkelingsgebieden bij de kern Holten kan het interessant zijn om nader onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor de vestiging van een agribusinesspark in het gebied ten westen van de N332.

Verkeersinfrastructuur

In het gebied zijn, anders dan de provinciale weg, geen bovenlokale wegen aanwezig. In het noordelijk deel van het gebied loopt de spoorlijn Deventer – Enschede. Er ligt een relatief dicht netwerk aan doorgaande lokale wegen voor bestemmingsverkeer. Een belangrijke route vormt hier de Dorperdijk van Holten richting Bathmen. Deze heeft een belangrijke landelijke ontsluitingsfunctie, zowel voor gemotoriseerd als langzaam verkeer. Bij ontwikkeling van een bedrijventerrein zal een nieuwe ontsluitingsstructuur noodzakelijk zijn.

Bodem en waterhuishouding

Het gebied Holterbroek bestaat gemengd uit veen en eerdgronden. Deze eerdgronden zijn moerig en bestaan veelal uit lemig fijn zand en verder naar het westen is dit bedekt met een laag zavel of klei. De grondwatertrap is hoofdzakelijk IV (relatief hoge grondwaterstand) met her en der stukjes VI (lager).

Het gebied ten westen van bedrijventerrein Vletgaarsmaten (Holterbroek) is relatief laag gelegen. Uit de hoogtekartaart van het waterschap blijkt dat het gebied tussen de 9,5 en 10,5 m. boven NAP ligt. Enkele zeer kleine vlekjes bedragen gebiedje rond de 11 meter boven NAP. De gebieden tussen en 9,5 en 10 meter hebben het gevaar één keer per 10 jaar onder water te lopen bij zeer hevige regenval. Deze gebieden ontbreken in een strook van circa 200 meter langs de provinciale weg.

Het Holterbroek heeft een belangrijke opvangfunctie voor hemelwater. Gelegen onderaan de Holterberg krijgt dit gebied veel water te verwerken. Het beleid van het waterschap is erop gericht dit water zoveel mogelijk in het gebied op te vangen en geleidelijk te laten afvoeren via de diverse beken en sloten in het gebied. Het gebied kent weinig verval zodat het relatief lang duurt voordat overtollig water uit het gebied is verdwenen. Versneld afvoeren van water uit het gebied zodat het bij ernstige regenval niet onder water komt te staan is in strijd met het principe van bergen en vasthouden van het water in het gebied.

In beginsel zijn deze gebieden niet geschikt voor bebouwing. Bebouwing is alleen mogelijk indien extra maatregelen t.a.v. inrich-

ting en beïnvloeding van de afvoer, bergen en vasthouden van het water in het gebied genomen worden. Eventuele ontwikkeling dient in nauwe samenwerking met het waterschap te gebeuren. Vooral nog kent het waterschap aan het water in het gebied ten zuidwesten van Holten de functie 'water voor landbouw' toe. Dit houdt in dat gestreefd wordt naar een gewenst grond- en oppervlaktewater regiem (GGOR) dat is afgestemd op het overwegend landbouwkundig grondgebruik en het minimaliseren van wateroverlast en vochttekort. Voor nieuwbouw in stedelijk gebied hanteert het waterschap het streven naar 'grondwaterneutraal bouwen'.

Natuur en ecologische voorwaarden

Het gebied ten westen van de provinciale weg en ten zuiden van de Deventerweg kent weinig landschappelijke kwaliteiten. Wel wordt de openheid van het gebied gewaardeerd in het landschapsbeleid.

Het huidige gebruik van Het Holterbroek bestaat uit grasland en bouwland. Op de bouwlandpercelen wordt voornamelijk maïs geteeld, de graslandpercelen zijn in gebruik voor beweiding en graswinning; ze zijn van het type beemdgras-raaigras.

De onderstaande beschrijvingen van het Holterbroek zijn ontleend aan de inventarisaties van de provincie Overijssel. De planteninventarisatie dateert van 1997. De avifauna is geïnventariseerd in 1997. Voorts zijn er gegevens beschikbaar uit 2002 (meetnetlocatie Lokerbroek).

Flora

Het huidige landbouwkundige gebruik laat weinig ruimte voor wilde planten op de agrarische percelen. De meeste soorten worden dan ook aangetroffen in en langs de waterlopen, langs de spoorbaan, in de bermen van de wegen, in de bosjes en landschappelijke beplantingen.

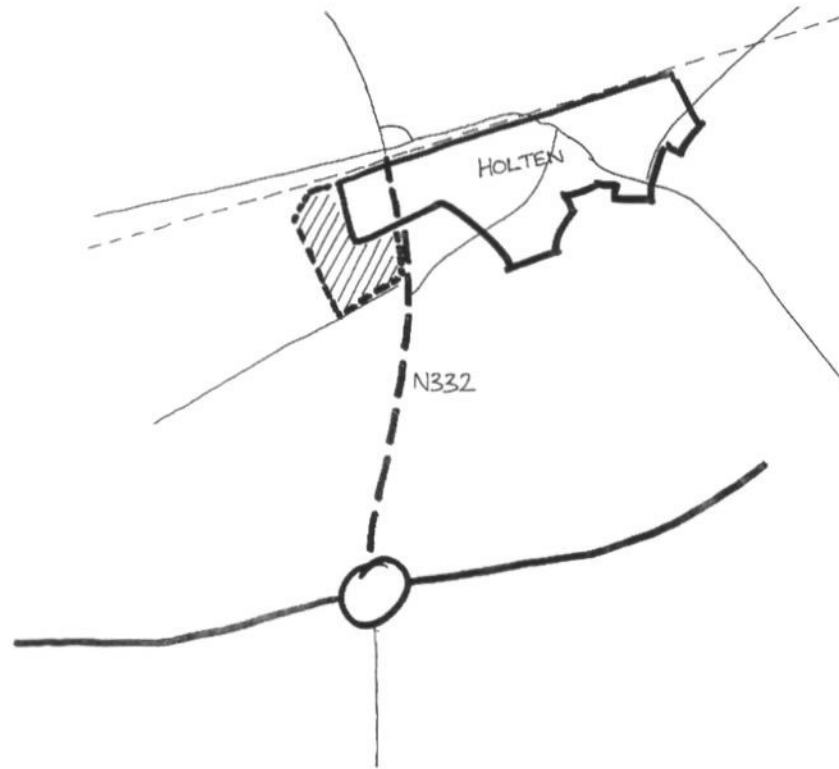
In het Holterbroek zijn diverse groeiplaatsen van beschermde plantensoorten. Er zijn drie soorten aangetroffen, waarvan twee soorten groeiplaatsen hebben binnen het zoekgebied voor bedrijventerreinlocaties. Het betreft groeiplaatsen van de Gewone dotterbloem en van de Zwanebloem. De groeiplaatsen bevinden zich in de sloten langs de Dorperdijk, de Doorlopende Dijk en de Broekweg.

Vogels

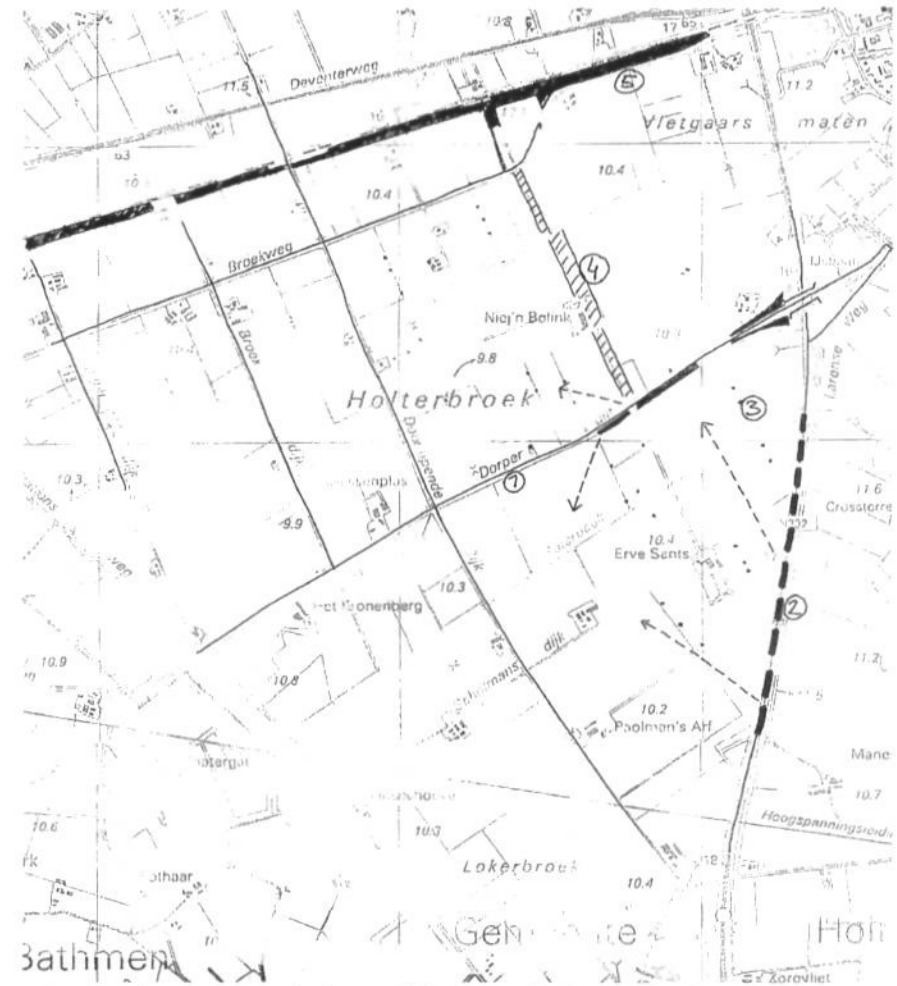
Het Holterbroek is van belang voor weidevogels. De Kievit is zeer goed vertegenwoordigd, maar daarnaast zijn er ook een flink aantal broedterritoria van de Grutto (Rode Lijst-soort). Deze soort is meer geconcentreerd in de zuidelijke helft van het Holterbroek. Twee andere interessante broedvogels zijn de Tureluur (Rode Lijst-soort) en de Veldleeuwerik, een soort die landelijk gezien sterk is achteruit gegaan.

De derde Rode Lijst-soort die in het Holterbroek voorkomt is de Patrijs. Het is geen weidevogel, maar een soort van het kleinschalige cultuurlandschap. Op de verspreidingskaart van 1997 komt de Patrijs voor op een perceel langs de spoorbaan en op een perceel

tussen de Dorperdijk en de Boterbeek, op beide plaatsen in de nabijheid van opgaande beplantingen.



Analysekaart 1: Betekenis infrastructuur



Analysekaart 2: Landschappelijke waardering Holterbroek

Conclusies natuur en ecologie

- De aanwezigheid van beschermde planten vormt geen beperkende factor in de afweging van mogelijke locaties voor het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein. De groeiplaatsen van beschermde planten bevinden zich in en langs watergangen, in bermen en in landschappelijke beplantingen. Er wordt vanuit gegaan dat deze functies en waarden bij de ontwikkeling ongemoeid kunnen blijven of teruggebracht kunnen worden en dus geen afwegingsfactor zijn.
- Bij een vergelijking op basis van de vogelkundige waarde van de verschillende gebieden gaat de voorkeur ernaar uit de nieuwe bedrijfslocatie te zoeken aan de westkant van de N332, in eerste instantie aansluitend aan het bestaande terrein Vletgaarsmaten en op de langere termijn in een zone langs de N332 in zuidelijke richting.

Milieutechnische aspecten

In het gebied zijn weinig milieutechnische aspecten die ontwikkeling tot bedrijventerrein in de weg kunnen staan.

3.4.1 Terreinprofiel

In de gemeente Rijssen – Holten is met name behoefte aan gemengd bedrijventerrein voor de zwaardere milieucategorieën (inrichtingen volgens wet milieubeheer categorie 3 tot en met 5).⁴ Uitbreiding van het areaal bedrijventerrein, in welke vorm dan ook, aan de westzijde van de provinciale weg en ten zuiden van de De-

⁴ Ruimtebehoefte bedrijven in de gemeente Rijssen-Holten, concept-eindrapport, STOGO, februari 2003.

venterweg, dient gereserveerd te blijven voor de zwaardere categorieën bedrijven. Bedrijven in milieucategorie 1 en 2 kunnen een plaats krijgen in het kleinschalige/ woon-werkgebied van zoekgebied de Keizer of zelfs, onder voorwaarden, in een woonomgeving. *De verschijningsvorm van de bedrijven op het nieuwe terrein kan divers zijn, afhankelijk van de exacte behoefte.* In de bijlagen is een lijst met verschijningsvormen voor werken opgenomen. Bij de modellen staan referentiebeelden opgenomen. Tevens is (beperkt) behoefte aan hoogwaardig bedrijventerrein. Dit heeft met name betrekking op de uitstraling van het terrein. In verband met landschappelijke waarden in het gebied dient deze uitstraling en zichtbaarheid weloverwogen te geschieden.

3.4.2 Nadere analyse landschappelijke inpassing

Voor het gebied Vletgaarsmaten worden hieronder een drietal concepten uitgewerkt. Ordenend principe is hierbij met name de stedenbouwkundige korrelgrootte van een bedrijventerrein ten opzichte van de kern Holten en de landschappelijke waardering van het Holterbroek. Op inrichtingsniveau zal in het geval van ontwikkeling het water in het terrein moeten worden geïntegreerd. In de modellen is telkens uitgegaan van een extra ontwikkeling van 60 ha. Terrein. Deze 60 hectare is deels (10 ha.) gevonden in het bestaande uitbreidingsplan voor Vletgaarsmaten en deels (50 ha.) aansluitend hierop of op een nieuwe locatie.

Analysekaart 1 laat zien dat Holten een compacte plaats is, zorgvuldig ingepast in het landschap. De grens tussen bebouwde kom en buitengebied is helder en van een bijzondere kwaliteit.

Deze kwaliteit wordt met name vanaf de infrastructuurlijnen beleefd zoals bijvoorbeeld het zicht vanuit de trein en vanaf de Deventerweg op de Holterberg en het zicht op de Lokerenk vanaf de Markeloseweg. De oudere wegen leiden tot in de kern van Holten. Door de aanleg van het bedrijventerrein Vletgaarsmaten is de bebouwde kom van Holten over de N332 gesprongen. De autoweg maakt nu deel uit van het dorp.

Analysekaart 2 geeft de landschappelijke kwaliteiten weer van het Holterbroek; een gebied dat halverwege de 19^e eeuw is ontgonnen en geometrisch van opbouw is. De Dorperdijk (1) is de ontsluitingsweg van het gebied voor Holten. De weg kruist de N332 ongelijkvloers en is de eerste 750 meter door begroeiing omsloten. Pas na het passeren van de afslagen naar de boerenerven Nieuw Bolink en Erve Sents is er vol zicht op het open landschap. De Dorperdijk is een aantrekkelijke route van Holten via de Pothaarsbrug richting Bathmen.

De N332 biedt over een lengte van ongeveer 800 meter (2) een goed uitzicht op het Holterbroek. Na de afslagen van de snelweg is dit het eerste belangrijke landschapsbeeld dat vanaf de autoweg te ervaren valt. Dan komt de afslag naar Holten, het viaduct en daaropvolgend het bedrijventerrein.

Kenmerkend voor het Holterbroek zijn de verspreid staande forse eiken (3) die een restant zijn van de vele houtwallen die rond 1900 in het Holterbroek kenmerkend waren. Pas bij het op gang komen van de schaalvergroting van de landbouw zijn de houtwallen verdwenen en kreeg het Holterbroek het huidige open karakter.

In de bestaande plannen voor de inrichting van bedrijventerrein Vletgaarsmaten wordt de westgrens van dit gebied bepaald door een strook volwassen populieren (4). Al zijn het vrij brede stroken, de bomen zijn transparant en dit betekent dat het bedrijventerrein vanuit het Holterbroek niet door deze boomstroken gecamoufleerd zal worden. De bomen zijn al volgroeid en zullen over niet al te lange tijd hun maximale ouderdom hebben bereikt.

De spoorlijn Deventer Almelo biedt geen zicht op het Holterbroek. Een dichte bosstrook (5) vormt hier een fraaie scherpe noordgrens van het gebied.

Conclusie landschappelijke inpassing

Het Holterbroek is een gebied zonder uitgesproken landschappelijke kwaliteiten. Momenteel wordt de openheid van het landschap zeer gewaardeerd. Deze openheid is pas sinds de schaalvergroting in de landbouw definitief tot stand gekomen. De landschappelijke waarde van het Holterbroek zoals hierboven omschreven is niet zodanig dat ontwikkeling van bedrijventerrein om die reden niet wenselijk zou zijn. Wel zijn er bepaalde delen in het gebied meer en minder geschikt. Bovendien dienen er eisen aan de inpassing gesteld te worden waarbij de randen van het terrein speciale aandacht verdienen.

3.4.3 Drie modellen

De bedrijvengebieden zijn op verschillende wijzen in te passen in het landschap. Een uitbreiding van het bedrijventerreinenareaal kan *direct gekoppeld worden aan Vletgaarsmaten* maar zou ook zelfstandig kunnen functioneren. Een directe koppeling levert een grootschalig gebied op van tenminste 100 hectare. Een zelfstandig terrein zou een eigen karakter kunnen krijgen en wellicht ook een heel eigen ambitieniveau.

Er kan voortgeborduurd worden op de Populierenstroken; deze bieden een transparante afscheiding tussen de bedrijventerreinen en de Holterbroek. Er kan ook voor gekozen worden om houtsingels terug te brengen in de Holterbroek.

Model A: Clustering langs de spoorlijn



Referentiebeelden spoorlijn



Model A: Clustering langs de spoorlijn

In dit model wordt er van uit gegaan dat in het verlengde van bedrijventerrein Vletgaarsmaten in westelijke richting een bedrijventerrein ontwikkeld wordt. Hierdoor ontstaat langs de spoorlijn een strook bedrijventerrein. Deze strook is vanaf het spoor beperkt zichtbaar vanwege de bomen langs het spoor. Vanaf de provinciale weg is het terrein in de verte zichtbaar. Dit kan aan het zicht worden onttrokken door middel van een nieuwe bomenrij.

De afmetingen van het terrein zijn circa 900 x 600 meter. De Broekweg vormt de as van het gebied. Ontsluiting vindt plaats via de Deventerweg en eventueel de Broekweg naar bedrijventerrein de Haar. De spoorlijn moet gekruist worden ter hoogte van de Doorlopende Dijk. De mogelijkheden voor de aanleg van een tunnel zijn vanwege de vereiste lengte voor een tunnelonderdoorgang beperkt.

Het is niet wenselijk het gebied tussen de Deventerweg en de spoorlijn bij het bedrijventerrein te betrekken. De verstedelijking rekt zich anders te sterk op langs het spoor en beperkt de 'groene en landschappelijke' beleving van Holten vanaf het spoor.⁵ De spoorlijn Deventer Almelo biedt geen zicht op het Holterbroek. Een dichte bosstrook voorkomt zicht op het gebied.

Het gebied heeft geen relatie met de N332, indien wenselijk kan een doorsteek naar Vletgaarsmaten gemaakt worden. Dit kan vanwege de omvang van beide terrein nooit de hoofdontsluiting zijn.

⁵ Eventueel kunnen in de tussenstrook enkele woonwerk-combinaties toegestaan worden onder de nadrukkelijke voorwaarde dat dit geen aaneengesloten stedelijk gebied wordt. Hier dient dus zeer restrictief mee omgegaan te worden en pas in beeld te komen indien het gebied De Keizer geen enkele ruimte meer biedt.

De Dorperdijk kan als aantrekkelijke recreatieve route door de Holterbroek gehandhaafd blijven.

Er liggen in dit gebied zeven boerenerven waarvan er wellicht drie te handhaven zijn. Handhaving heeft milieutechnische consequenties voor de bedrijfsmogelijkheden.

Model B. Langs de N332



Model B: Langs de N332

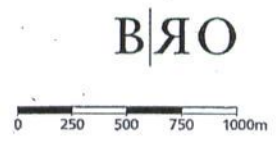
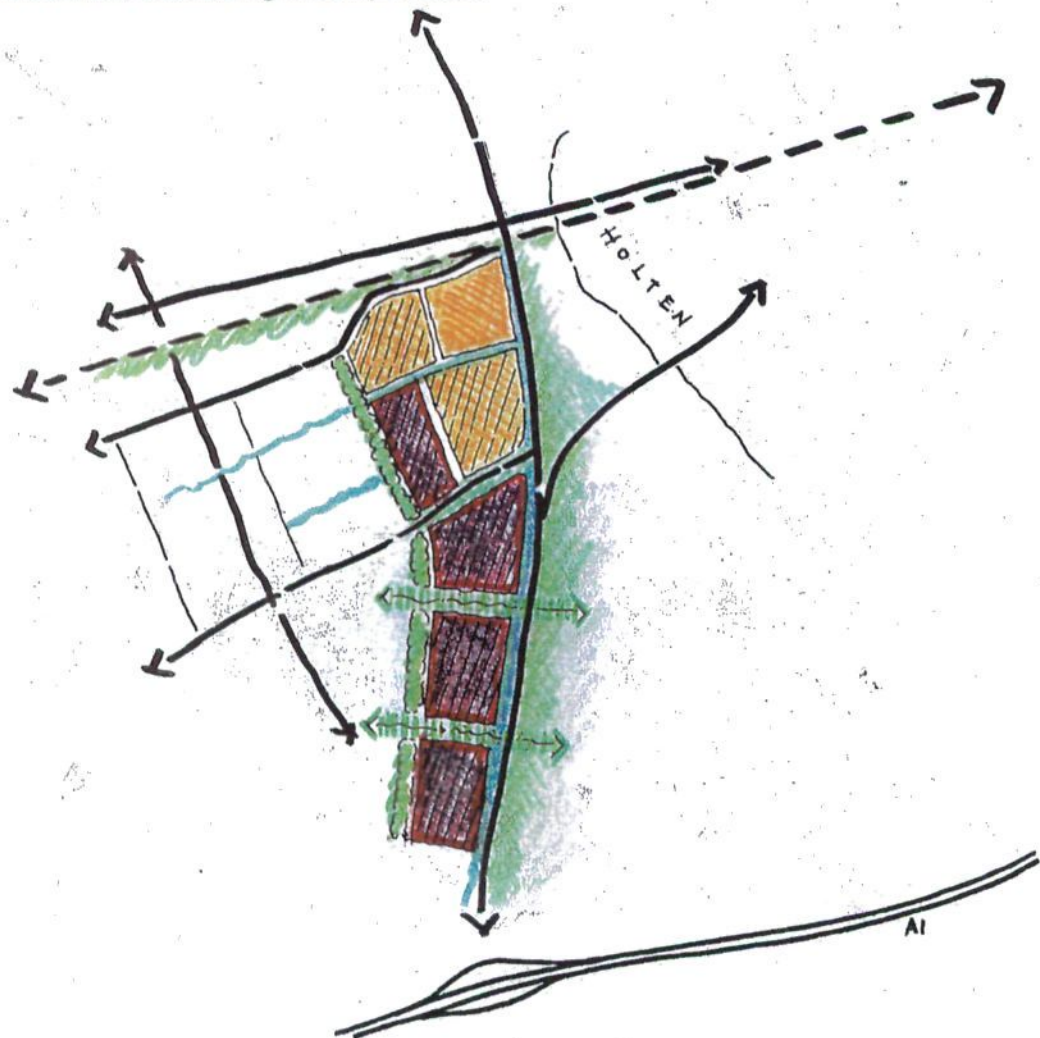
Een variant op het model langs de spoorlijn is uitbreiding van Vletgaarsmaten langs de provinciale weg. Tijdens bijeenkomsten met de gemeente Rijssen - Holten bleek dat deze variant niet wenselijk is vanwege het gevaar een muur van bedrijfshallen langs de N332 te creëren. Ook met landschappelijke inpassing is het nadeel van dit model dat het zicht op het open Holterbroek vanaf de 332 verdwijnt.

Een variant hierop is een uitbreiding in componenten. Dit denkmodel is afgebeeld op kaart B1: uitbreiding in componenten. Hierdoor kan telkens als op termijn hieraan behoefte bestaat een nieuwe 'lob' aan het terrein gemaakt worden, waarbij grote tussenruimten tussen de componenten het zicht op het Holterbroek kunnen houden. Voorwaarde is dat de open ruimtes zo breed zijn dat er voldoende zicht op het open landschap behouden blijft. Hierbij dienen de open ruimtes minimaal 100 meter breed te zijn, maar liefst nog breder. Dit maakt het een duur model aangezien het lastig is deze tussenruimtes een agrarische functie te laten houden.

Een mogelijkheid is eerst (of alleen) de 'lob' het dichtst bij de A1 te ontwikkelen. Bij de uitwerking van de modellen is er voor gekozen alleen dit model in het landschap te visualiseren. In dit model kan een grote hoeveelheid bedrijventerrein ontwikkeld worden met behoud van het zicht op het Holterbroek.

Het terrein is aan de noordwest-zijde ca. 800 meter lang, de zuidwest-zijde is ca. 850 meter lang, de zijde langs de N332 is ongeveer 900 meter lang.

Model B1: uitbreiding in componenten



Het gebied heeft geen directe relatie met bedrijventerrein Vletgaarsmaten. Daardoor kan aan dit bedrijventerrein een geheel andere ambitie meegegeven worden.

Er is ongeveer 500 meter open weidegebied tussen beide bedrijventerreinen, de Boterbeek is het midden. Er is nog steeds goed zicht op het open landschap van de Holterbroek.

Het bedrijventerrein wordt op de N332 aangesloten. De afstand tot de afslag naar Vletgaarsmaten is 1800 meter. De afstand tot de afritten van de A1 is 1500 m. Het bedrijventerrein biedt een aantal aantrekkelijke zichtlocaties langs de N332

Slechts één boerenerf (Poalman's Arf) ligt in het bedrijvengebied.

De Dorperdijk kan als aantrekkelijke recreatieve route door de Holterbroek gehandhaafd blijven.

Model C. Compact uitbreiden Vletgaarsmaten



Model C: Compact uitbreiden Vletgaarsmaten

Het laatste model is een traditionele uitbreiding van Vletgaarsmaten door zowel aan zuidelijke als aan westelijke kant het terrein uit te breiden. Hierdoor ontstaat er een groot compact terrein.

Breedte van de stroken is ongeveer 250 meter. Het nieuwe terrein wordt op de T-aansluiting Larenseweg – N332 aangesloten. Vanuit bedrijventerrein Vletgaarsmaten zijn wegen door te trekken naar het nieuwe terrein. Ook is een koppeling te maken met bedrijventerrein de Haar via de Broekweg.

De Dorperdijk wordt in dit model door bedrijvengebied omgeven en krijgt met kruisend verkeer te maken. De Boterbeek vormt de zuidelijke grens van het bedrijvengebied.

Er liggen geen boerenerven in de nieuwe uitbreidingen, al ligt het erf Nij'n Bolink tussen de terreinen in.

3.4.4 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Uitgaande van de specifieke situatie en kwaliteiten van de locatie, zijn de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein geformuleerd:

- ontwikkeling van het gebied kan alleen plaatsvinden in nauwe samenwerking met het waterschap;
- water dient bij het ontwerp een ordenend principe te zijn en kan juist benut worden als krachtig element bij het ontwerp;
- het terrein dient landschappelijk goed te worden ingepast;

- voorkomen moet worden dat de entree van Holten via een 'massaal' bedrijventerrein gaat plaatsvinden, dus niet aan weerszijden van de provinciale weg een muur van bedrijven;
- stedenbouwkundig heeft het de voorkeur de functie werken te concentreren aan de westzijde van de provinciale weg. Het gebied Fliermaten blijft gereserveerd voor wonen;
- gespreide bebouwing in plaats van een geconcentreerd bedrijventerrein heeft vanuit de waterfunctie de voorkeur. Dit in verband met een betere opvang van het water.

3.4.5 Consequenties

Invulling van de locatie conform genoemde terreinprofielen, heeft de volgende gevolgen:

Beleid gemeente	<ul style="list-style-type: none"> - Zoekende naar toekomstige uitbreidingsmogelijkheden - Wijziging bestemmingsplan noodzakelijk
Beleid provincie	<ul style="list-style-type: none"> - Provincie reserveert gebied voor intensieve veehouderij. (landbouwontwikkelingsgebied)
Ruimtelijke structuur	
A	<ul style="list-style-type: none"> - Redelijk goed inpasbaar, behoud open ruimte direct langs de provinciale weg. - Terrein ruimtelijk niet direct betrokken bij Holten
B	<ul style="list-style-type: none"> - Behoud zichtlijnen in open landschap - Agribusiness inpasbaar - Terrein kan zich langs toegangsweg Holten presenteren
C	<ul style="list-style-type: none"> - Compact terrein - Landschappelijke inpassing noodzakelijk - Goed faseerbaar - Bij inrichtingaandacht besteden aan beeldkwaliteit en korrelgrootte/ structuur - verstedelijking rondom Dorperdijk
Infrastructuur	
A	<ul style="list-style-type: none"> - westelijke bedrijven zitten ver van provinciale ontsluitingsweg; - ontsluiting via Deventerweg kost grote voorinvestering. Tunnelonderdoorgang zeer kostbaar. - verkeersstructuur op terrein aanleggen

B	<ul style="list-style-type: none"> - goede ontsluitingsmogelijkheden via provinciale weg - verkeersstructuur op terrein aanleggen
C	<ul style="list-style-type: none"> - ontsluiting via bestaande ontsluitingsweg Vletgaarsmaten - tweede ontsluiting op N332 noodzakelijk - verkeersstructuur op terrein aanleggen
Bodem en water	<ul style="list-style-type: none"> - in nauw overleg met waterschap ontwikkelen - water als ordenend principe in ontwerp opnemen
Natuur, ecologie en landschap	<ul style="list-style-type: none"> - goede landschappelijke inpassing noodzakelijk - de aanwezigheid van beschermde planten vormt geen beperkende factor in de afweging van mogelijke locaties voor het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein; - op basis van de vogelkundige waarde van de verschillende gebieden gaat de voorkeur ernaar uit de nieuwe bedrijfslocatie te zoeken aan de westkant van de N332 in eerste instantie aansluitend aan het bestaande terrein Vletgaarsmaten en op de langere termijn in een zone langs de N332 in zuidelijke richting.
Kostenaspecten	<ul style="list-style-type: none"> - verwervingskosten onduidelijk; - model A omvat 7 boeren erven, model B 1 en model C geen. Alle modellen omvatten agrarisch productieland. - dure maatregelen i.v.m. waterhuishouding, zowel in aanleg als onderhoud; - bij ontsluiting onder spoor op Deventer weg hoge voorinvesteringen.
onzekerheden	<ul style="list-style-type: none"> - wijzigen bestemmingsplan mogelijkheden binnen provinciaal beleid

4. SAMENVATTING

Op het grondgebied van de gemeente Rijssen - Holten zijn zeer beperkte mogelijkheden voor het ontwikkelen van bedrijventerrein voor de toekomst. De ligging van de kernen Holten en Rijssen te midden van waardevolle natuurgebieden heeft in dit opzicht een keerzijde. De strakke rode contouren die de provincie om Rijssen en Holten getrokken heeft ter bescherming van deze gebieden maakt stedelijke uitbreiding in veel richtingen onmogelijk.

Ruimte voor toekomstige ontwikkeling van bedrijventerrein binnen de gemeente kan vooral gezocht worden aan de westzijde van de kern Holten. Hier ligt ingesloten door de provinciale weg N332 en de kern Holten een gebied dat geschikt is voor ontwikkeling tot woonwerkgebied gecombineerd met kleinschalige bedrijvigheid en ruimtes voor starters. Hiermee vormt het een logische overgang tussen de aaneengesloten woonbebouwing van de kern, bedrijventerrein Vletgaarsmaten en het buitengebied.

Het buitengebied aan de westzijde van de provinciale weg (Vletgaarsmaten) is in principe geschikt om te ontwikkelen tot bedrijventerrein. Zeer belangrijk aandachtspunt hierbij is de opvangmogelijkheid voor het water.

In het voorgaande hoofdstuk zijn 3 modellen besproken die in principe alledrie mogelijkheden bieden om het gebied te ontwikkelen voor bedrijvigheid. De modellen bieden elk verschillende voor- en

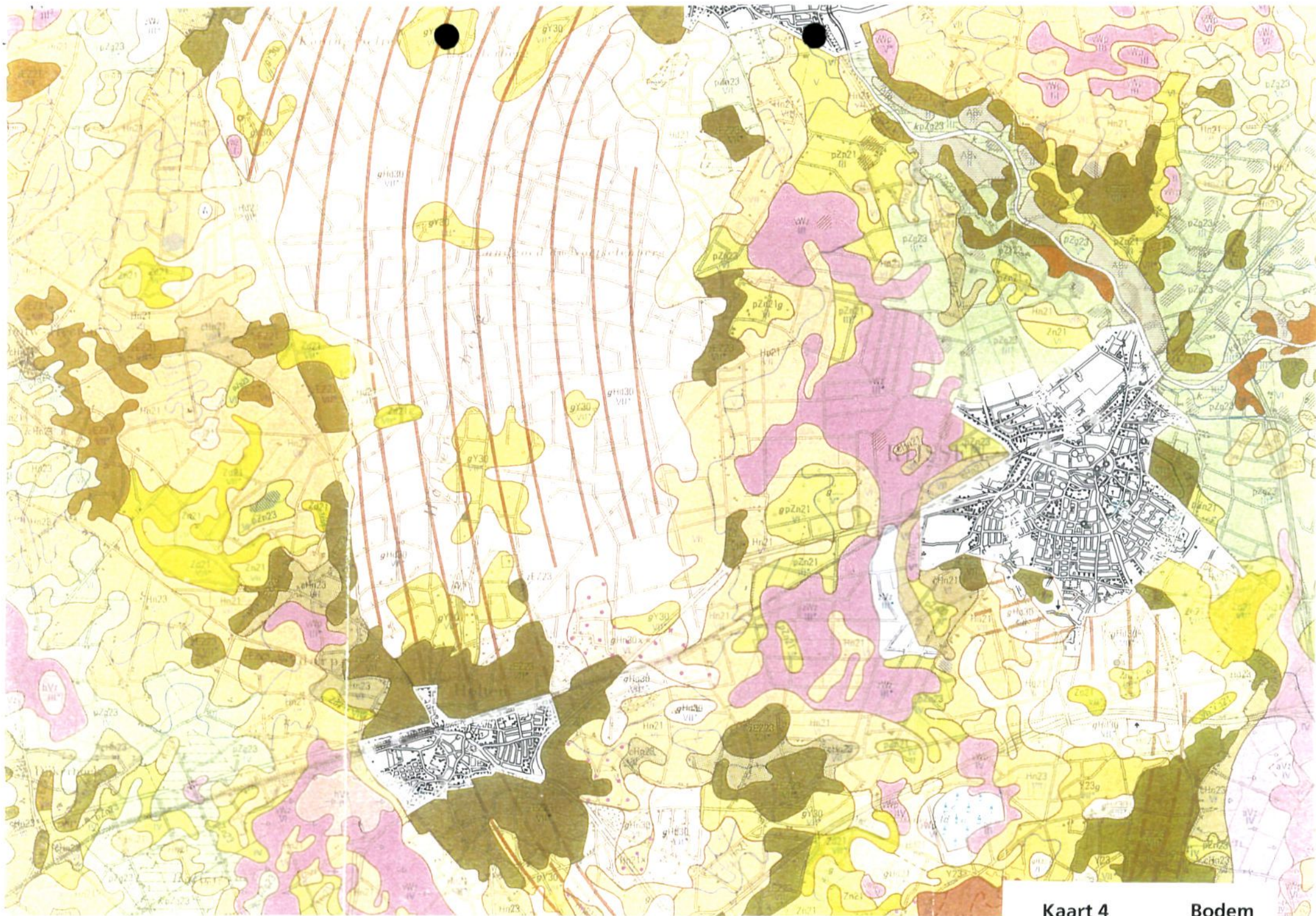
nadelen. Vanuit landschappelijk oogpunt is model A: een zone langs het spoor, het meest geschikt. Het biedt de mogelijkheid het terrein grotendeels 'te verbergen' achter bomenrijen.

Ruimtelijk functioneel biedt model B veel mogelijkheden. Hierbij worden de bedrijvenclusters landschappelijk ingepast maar hebben ze toch een band met de kern Holten. Naast een toeristisch recreatieve kern is Holten ook een economisch actieve kern en biedt mogelijkheden voor bedrijvigheid en de presentatie hiervan. Bovendien is de ontsluiting in dit model makkelijker en goedkoper te realiseren.

Uitbreiden van het bestaande Vletgaarsmaten aan zowel de west- als zuidzijde is een derde mogelijkheid. Hiermee ontstaat een compact bedrijventerrein waarbij met name aan de randen aandacht behoeft ten behoeve van landschappelijke inpassing.

Een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein dient uiteraard gereserveerd te worden voor bedrijven die geen plaats kunnen krijgen in de kern. Segmentatie, intensief en dubbel ruimtegebruik en gefaseerd uitgeven zijn middelen om zorgvuldig met de schaars beschikbare ruimte om te gaan. Stedelijke uitbreiding gaat sowieso ten koste van de bestaande landschappelijke openheid en kwaliteit. Een duidelijke scheiding in een toeristische entree aan de oostzijde van Holten en een bedrijfsmatige entree langs de N332 voorkomt versnippering van kwaliteiten.

BIJLAGE



Kaart 4

Bodem

LEGENDA

28 WE8T
ALMELO

ENKELVOUDIGE LEGENDA-EENHEDEN

VEENGRONDEN

- EERDVEENGRONDEN
- IV1 Koopveengronden
 - IV2 zand ondieper dan 120 cm
 - IV3 Middelveengronden
 - IV4 veenmosveen
 - IV5 zand ondieper dan 120 cm, zonder humuspodzol
 - IV6 zand ondieper dan 120 cm, met humuspodzol

RAUWVEENGRONDEN

- Meerveenronden
- IV7 veenmosveen
 - IV8 zaggeweën, rietzaggeweën of broekveën
 - IV9 zand ondieper dan 120 cm, zonder humuspodzol
 - IV10 zand ondieper dan 120 cm, met humuspodzol
 - IV11 Vierveenronden
 - IV12 zand ondieper dan 120 cm, met humuspodzol

VEENGRONDEN MET VEENKOLONIAAL DEK

- IV13 zaggeweën, rietzaggeweën of moeratsboeven (broekveën)
- IV14 zand ondieper dan 120 cm, zonder humuspodzol
- IV15 zand ondieper dan 120 cm, met humuspodzol

MOERIGE GRONDEN

MOERIGE PODZOLGRONDEN

- IV16 moerige bovengrond
- IV17 humushoudend zanddek en moerige tussenlaag
- IV18 veenkoloniaal dek en moerige tussenlaag

MOERIGE EERDGRONDEN

- IV19 zanddek en moerige tussenlaag op zand
- IV20 moerige bovengrond op zand
- IV21 veenkoloniaal dek en moerige tussenlaag op zand

PODZOLGRONDEN

MODERPODZOLGRONDEN

- Holtopodzolronden
- Y21 leemarm en zwak leemig fijn zand
 - Y22 leemig fijn zand
 - Y20 grof zand

HUMUSPODZOLGRONDEN

- Veldpodzolronden
- HuZ1 leemarm en zwak leemig fijn zand
 - HuZ2 leemig fijn zand
 - HuZ3 grof zand
- Laarpodzolronden
- HuL1 leemarm en zwak leemig fijn zand
 - HuL2 leemig fijn zand
- Haarpodzolronden
- HuH1 leemarm en zwak leemig fijn zand
 - HuH2 leemig fijn zand
 - HuH3 grof zand

DIKE EERDGRONDEN

ENKEERDRONDEN

- BE21 Hoge bruine enkeerdgronden
- BE22 leemarm en zwak leemig fijn zand
- BE23 Hoge zwarte enkeerdgronden
- BE24 leemarm en zwak leemig fijn zand
- BE25 leemig fijn zand

KALKLOZE ZANDGRONDEN EERDGRONDEN

- Beekveerdgronden
- aZ1 leemig fijn zand
 - aZ2 Goorterdgronden
 - aZ3 leemarm en zwak leemig fijn zand
 - aZ4 leemig fijn zand

VAAGRONDEN

- Vlaakveagronden
- Za1 leemarm en zwak leemig fijn zand
 - Za2 Duinveagronden
 - Za3 leemarm en zwak leemig fijn zand

OUDE KLEIGRONDEN

- KX zeer ondiepe kleiëem

SAMENGESTELDE LEGENDA-EENHEDEN

ASSOCIATIES VAN TWEE OF DRIE ENKELVOUDIGE EENHEDEN

- IV16/IV17 moerige podzolgronden met een humushoudend zanddek en een moerige tussenlaag
- IV16/IV17/IV18 veldpodzolgronden; leemarm en zwak leemig fijn zand
- IV16/IV17/IV18/IV19 moerige eerdgronden met een moerige bovengrond
- IV16/IV17/IV18/IV19/IV20 beekveerdgronden; leemig fijn zand
- HuZ1/HuZ2 veldpodzolgronden; leemarm en zwak leemig fijn zand
- HuZ1/HuZ2/HuZ3 laarpodzolgronden; leemarm en zwak leemig fijn zand
- HuZ1/HuZ2/HuZ3/HuZ4 veldpodzolgronden; leemig fijn zand
- HuZ1/HuZ2/HuZ3/HuZ4/HuZ5 veldpodzolgronden; leemarm en zwak leemig fijn zand
- Za1/HuZ1 veldpodzolgronden; leemarm en zwak leemig fijn zand
- Za1/HuZ1/HuZ2 veldpodzolgronden; leemarm en zwak leemig fijn zand
- Za1/HuZ1/HuZ2/HuZ3 veldpodzolgronden; leemarm en zwak leemig fijn zand
- Za1/HuZ1/HuZ2/HuZ3/HuZ4 veldpodzolgronden; leemarm en zwak leemig fijn zand

ASSOCIATIES VAN VELE ENKELVOUDIGE EENHEDEN

- AB1 vening beekdalgronden

TOEVOEGINGEN

- f plaatselijk ijzerrijk, ondieper dan 50 cm beginnend en ten minste 10 cm dik
- g grind ondieper dan 40 cm beginnend
- k zavel- of kleidek, 15 à 40 cm dik
- z zanddek, 15 à 40 cm dik
- g grof zand en/of grind beginnend tussen 40 cm en 120 cm
- x kleiëem beginnend tussen 40 en 120 cm en ten minste 20 cm dik
- ± afgelgaven
- ±± vergraven


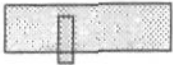

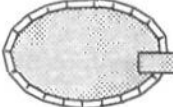
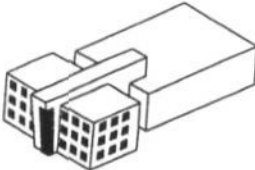
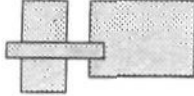

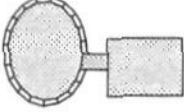
OVERIGE ONDERSCHIEDINGEN

- † oppelhoed of opgespoeten
- ‡ afgelgaven
- ⊥ water en moeras
- ⊥ niet gekarteerd; bebouwde kom enz.
- ⊥ dubbele
- ⊥ eenmans
- ⊥ stuwwal
- ⊥ veenkoloniaal gebied



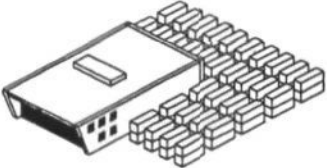
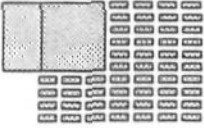

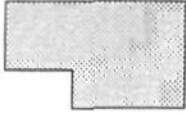
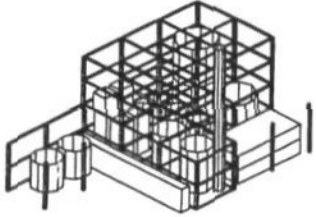
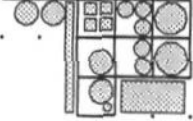
TEXTUURBENAMING

1. Naar het humusgehalte (bodemlaag < 2 pm)
 - 0 0 % bodemzand
 - 5 5 % bodemzand
 - 8 8 % bodemzand
 - 12 12 % zeer licht zand
 - 17 17,5 % licht zand
 - 25 25 % matig licht zand
 - 35 35 % matig zand
 - 50 50 % zand
 - 75 75 % zand
 - 100 100 % zand
2. Naar het temperatuurverloop (< 50 pm)
 - 0 - 10 3. koud zand
 - 10 - 12,5 4. koud zand
 - 12,5 - 15 5. koud zand
 - 15 - 17,5 6. koud zand
 - 17,5 - 20 7. koud zand
 - 20 - 22,5 8. koud zand
 - 22,5 - 25 9. koud zand
 - 25 - 30 10. koud zand
 - 30 - 35 11. koud zand
 - 35 - 40 12. koud zand
 - 40 - 45 13. koud zand
 - 45 - 50 14. koud zand
 - 50 - 55 15. koud zand
 - 55 - 60 16. koud zand
 - 60 - 65 17. koud zand
 - 65 - 70 18. koud zand
 - 70 - 75 19. koud zand
 - 75 - 80 20. koud zand
 - 80 - 85 21. koud zand
 - 85 - 90 22. koud zand
 - 90 - 95 23. koud zand
 - 95 - 100 24. koud zand
3. Lading van de mediane (M50) van de sandkorrel (20 - 2000 pm)
 - 50 en 100 25. zand
 - 100 en 150 26. zand
 - 150 en 200 27. zand
 - 200 en 250 28. zand
 - 250 en 300 29. zand
 - 300 en 350 30. zand
 - 350 en 400 31. zand
 - 400 en 450 32. zand
 - 450 en 500 33. zand
 - 500 en 550 34. zand
 - 550 en 600 35. zand
 - 600 en 650 36. zand
 - 650 en 700 37. zand
 - 700 en 750 38. zand
 - 750 en 800 39. zand
 - 800 en 850 40. zand
 - 850 en 900 41. zand
 - 900 en 950 42. zand
 - 950 en 1000 43. zand
 - 1000 en 1100 44. zand
 - 1100 en 1200 45. zand
 - 1200 en 1300 46. zand
 - 1300 en 1400 47. zand
 - 1400 en 1500 48. zand
 - 1500 en 1600 49. zand
 - 1600 en 1700 50. zand
 - 1700 en 1800 51. zand
 - 1800 en 1900 52. zand
 - 1900 en 2000 53. zand
 - 2000 en 2100 54. zand
 - 2100 en 2200 55. zand
 - 2200 en 2300 56. zand
 - 2300 en 2400 57. zand
 - 2400 en 2500 58. zand
 - 2500 en 2600 59. zand
 - 2600 en 2700 60. zand
 - 2700 en 2800 61. zand
 - 2800 en 2900 62. zand
 - 2900 en 3000 63. zand
 - 3000 en 3100 64. zand
 - 3100 en 3200 65. zand
 - 3200 en 3300 66. zand
 - 3300 en 3400 67. zand
 - 3400 en 3500 68. zand
 - 3500 en 3600 69. zand
 - 3600 en 3700 70. zand
 - 3700 en 3800 71. zand
 - 3800 en 3900 72. zand
 - 3900 en 4000 73. zand
 - 4000 en 4100 74. zand
 - 4100 en 4200 75. zand
 - 4200 en 4300 76. zand
 - 4300 en 4400 77. zand
 - 4400 en 4500 78. zand
 - 4500 en 4600 79. zand
 - 4600 en 4700 80. zand
 - 4700 en 4800 81. zand
 - 4800 en 4900 82. zand
 - 4900 en 5000 83. zand
 - 5000 en 5100 84. zand
 - 5100 en 5200 85. zand
 - 5200 en 5300 86. zand
 - 5300 en 5400 87. zand
 - 5400 en 5500 88. zand
 - 5500 en 5600 89. zand
 - 5600 en 5700 90. zand
 - 5700 en 5800 91. zand
 - 5800 en 5900 92. zand
 - 5900 en 6000 93. zand
 - 6000 en 6100 94. zand
 - 6100 en 6200 95. zand
 - 6200 en 6300 96. zand
 - 6300 en 6400 97. zand
 - 6400 en 6500 98. zand
 - 6500 en 6600 99. zand
 - 6600 en 6700 100. zand
 - 6700 en 6800 101. zand
 - 6800 en 6900 102. zand
 - 6900 en 7000 103. zand
 - 7000 en 7100 104. zand
 - 7100 en 7200 105. zand
 - 7200 en 7300 106. zand
 - 7300 en 7400 107. zand
 - 7400 en 7500 108. zand
 - 7500 en 7600 109. zand
 - 7600 en 7700 110. zand
 - 7700 en 7800 111. zand
 - 7800 en 7900 112. zand
 - 7900 en 8000 113. zand
 - 8000 en 8100 114. zand
 - 8100 en 8200 115. zand
 - 8200 en 8300 116. zand
 - 8300 en 8400 117. zand
 - 8400 en 8500 118. zand
 - 8500 en 8600 119. zand
 - 8600 en 8700 120. zand
 - 8700 en 8800 121. zand
 - 8800 en 8900 122. zand
 - 8900 en 9000 123. zand
 - 9000 en 9100 124. zand
 - 9100 en 9200 125. zand
 - 9200 en 9300 126. zand
 - 9300 en 9400 127. zand
 - 9400 en 9500 128. zand
 - 9500 en 9600 129. zand
 - 9600 en 9700 130. zand
 - 9700 en 9800 131. zand
 - 9800 en 9900 132. zand
 - 9900 en 10000 133. zand
4. Fractie > 2000 pm, grind

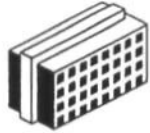

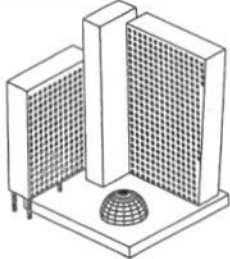
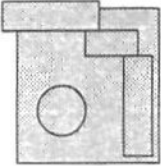
Verschijningsvorm werken

Type	Verschijningsvorm		Belangrijke kenmerken
Kantoorachtigen			<p>Bouwlagen 2 à 3</p> <p>Entree representatief, herkenbaar</p> <p>Zijkanten representatief</p> <p>Materiaalgebruik bak-/ natuursteen, glas, aluminium</p>
Showrooms			<p>Bouwlagen 1 à 2</p> <p>Entree representatief, herkenbaar</p> <p>Zijkanten representatief</p> <p>Materiaalgebruik bak-/ natuursteen, glas, aluminium</p>
Kantoorachtigen met hal			<p>Bouwlagen kopgebouw: 2 à 3</p> <p>Entree representatief, herkenbaar</p> <p>Materiaalgebruik kopgebouw: baksteen, glas, hal: plaatmateriaal</p>
Showroom met hal			<p>Bouwlagen 1 à 2</p> <p>Entree representatief, herkenbaar</p> <p>Materiaalgebruik kopgebouw: bak-, natuursteen, glas, aluminium hal: plaatmateriaal</p>



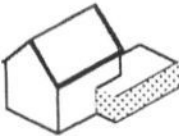
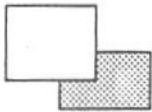
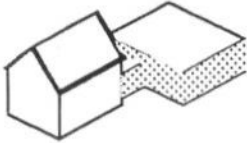
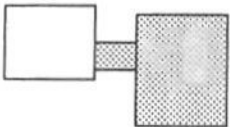
Verschijningsvorm werken (vervolg)

Type	Verschijningsvorm		Belangrijke kenmerken
Bedrijfshallen zonder open opslag			<p>Hoogte 8 à 15 meter</p> <p>Entree nauwelijks herkenbaar</p> <p>Materiaalgebruik plaatmateriaal soms in combinatie met baksteen</p>
Bedrijfshallen met open opslag			<p>Hoogte 8 à 15 meter</p> <p>Entree nauwelijks herkenbaar</p> <p>Materiaalgebruik plaatmateriaal soms in combinatie met baksteen</p>
Kleinschalig bedrijfsgebouw			<p>Hoogte 5 à 8 meter</p> <p>Entree duidelijk zichtbaar</p> <p>Materiaalgebruik plaatmateriaal soms in combinatie met baksteen</p>
Procesindustrie			<p>Hoogte Onbeperkt</p> <p>Entree nauwelijks herkenbaar</p> <p>Materiaalgebruik plaatmateriaal</p>

Verschijningsvorm werken (vervolg)

Type	Verschijningsvorm		Belangrijke kenmerken
Klein kantoor			Bouwlagen 2 á 4 Entree representatief, herkenbaar Materiaalgebruik bak-, natuursteen, glas,
Groot kantoor			Bouwlagen onbeperkt Entree representatief, herkenbaar Materiaalgebruik bak-, natuursteen, glas

Verschijningsvorm wonen en werken

Type	Verschijningsvorm		Belangrijke kenmerken
Thuiswerkplek			Bouwlagen 1 à 3 Entree via woonhuis Materiaalgebruik baksteen
Werk aan huis			Bouwlagen 1 à 3 Entree via woonhuis Materiaalgebruik baksteen
Woon-werkcombinatie			Bouwlagen 1 à 3 Entree aparte herkenbare ingang Materiaalgebruik baksteen, plaatsmateriaal