

1791-30

Structuurplan Bedrijventerrein Lokerbroek

Deel A: Structuurplan

Gemeente Rijssen-Holten

15 november 2006

Definitief

9S0596.A0



ROYAL HASKONING

thinking in
all dimensions

A COMPANY OF



ROYAL HASKONING

HASKONING NEDERLAND B.V.
VESTIGING ENSCHEDE

Colosseum 3
Postbus 26
7500 AA Enschede
+31 (0)53 483 01 20 Telefoon
+31 (0)53 432 27 85 Fax
info@enschede.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel	Structuurplan Bedrijventerrein Lokerbroek
	Deel A: Structuurplan
Verkorte documenttitel	Structuurplan Bedrijventerrein Lokerbroek
Status	Definitief
Datum	15 november 2006
Projectnaam	Structuurplan Bedrijventerrein Lokerbroek
Projectnummer	9S0596.A0
Opdrachtgever	Gemeente Rijssen-Holten
Referentie	9S0596.A0/R008/MPIG/RAKLE/Ensc
Auteur(s)	ing. F. Baarslag, ir. P. Ziel, ir. C. ten Cate, ing. M.F.L. Pigge
Collegiale toets	Ing. M.F.L. Pigge
Datum/paraaf	16-11-'06
Vrijgegeven door	ir. P. Ziel
Datum/paraaf	16-11-'06

INHOUDSOPGAVE

Het Structuurplan Lokerbroek bestaat uit een viertal delen:

Deel A: Structuurplan Lokerbroek

Deel B: Milieuraapport plan-m.e.r.

Deel C: Waterstructuurplan

Deel D: Bijlagen

Deze rapportage behelst deel A van het structuurplan Lokerbroek.

INHOUDSOPGAVE

DEEL A: STRUCTUURPLAN

Blz.

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding/de opgave	1
1.2	Behoefteteonderzoek en revitalisering	2
1.3	Veranderende behoefte aan bedrijventerreinen	4
1.4	Locatiekeuze	4
1.5	Relatie met plan-m.e.r.	6
1.6	Leeswijzer	6
2	BELEIDSANALYSE	7
2.1	Europese richtlijnen	7
2.2	Rijksbeleid en wetgeving	8
2.3	Provinciaal beleid	11
2.4	Gemeentelijk beleid	14
3	INVENTARISATIE EN ONDERZOEK	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Landschappelijke structuur	19
3.3	Ruimtelijk-/functionele structuur	21
3.4	Milieuaspecten	22
3.5	Waterstructuurplan	23
3.6	Archeologisch onderzoek	24
3.7	Quick scan flora en fauna	25
3.8	Verkeersonderzoek	26
4	PROGRAMMA VAN EISEN	29
4.1	Inleiding	29

4.2	Programma	29
4.3	Water	29
4.4	Ecologie	30
4.5	Archeologie	30
4.6	Milieu en veiligheid	30
4.7	Verkeer	31
5	VAN HOUTSKOOLSCHETS NAAR STRUCTUURBEELD	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Modellen	33
5.3	Varianten	35
6	STRUCTUURPLAN BEDRIJVENTERREIN LOKERBROEK	39
6.1	Inleiding	39
6.2	Ruimtelijke opzet	42
6.3	Uitgeefbaarheid/programma	44
6.4	Fasering	44
6.5	Beperkingen	44
7	VERVOLG	45
7.1	Procedure	45
7.2	Uitwerking beperkingen	45
7.3	Haalbaarheid en draagvlak	46
7.4	Exploitatie	46

1 INLEIDING

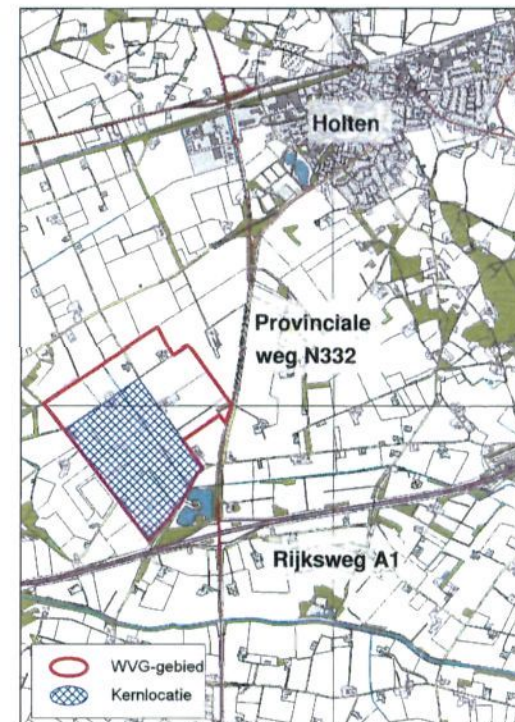
1.1 Aanleiding/de opgave

De gemeente Rijssen-Holten is voornemens een bedrijventerrein te ontwikkelen nabij de kern Holten en de A1. De omvang van het nieuwe bedrijventerrein is ongeveer 72 hectare.

De gemeente Rijssen-Holten heeft Royal Haskoning gevraagd om het structuurplan voor het bedrijventerrein Lokerbroek op te stellen en daarnaast een plan-m.e.r. en enkele onderliggende onderzoeken voor het gebied uit te voeren.

Ligging

Het plangebied ligt ten zuidwesten van Holten nabij de afrit Lochem/Holten van de A1 en direct ten westen van de provinciale weg N332 tussen Lochem en Raalte. (zie afbeelding 1). De locatie van 72 hectare wordt begrensd door de Doorlopendedijk, De Oude Larenseweg en door de Oude Stationsweg.



Afbeelding 1: ligging Lokerbroek (Kernlocatie en gebied Wet voorkeursrecht gemeenten)

De opgave

Het bedrijventerrein dient ruimte te bieden aan 72 hectare bruto bedrijventerrein.

Met het structuurplan wordt in hoofdlijnen de ontwikkeling en structuur van het plangebied weergegeven. Daarnaast dient het structuurplan een overtuigend document te vormen voor het overleg met andere overheden en met burgers. Het structuurplan dient tevens het gevestigde voorkeursrecht in het plangebied te bestendigen.

Parallel aan het opstellen van het structuurplan wordt een zogenaamde plan-m.e.r.¹ uitgevoerd. Deze procedure maakt onlosmakelijk deel uit van het structuurplan en derhalve is de plan-MER (het 'milieurapport') als deel B toegevoegd aan dit structuurplan. Parallel aan het opstellen van dit structuurplan (deel A) en de plan-MER (deel B) zijn ook diverse onderliggende onderzoeken uitgevoerd (deel C van dit rapport).

Samengevat gaat het structuurplan om de volgende hoofdpunten:

- Inbedding van de gemeentelijke visie op bedrijvigheid in het structuurplan en uiteindelijk het bestemmingsplan, en dus in de WRO.

¹ Op 29 september 2006 is de wijziging van de Wet milieubeheer in werking getreden met betrekking tot de verankering van Europese richtlijn op het gebied van de strategische milieubeoordeling in de Nederlandse wetgeving. De Strategische Milieubeoordeling (SMB) heet nu Plan-m.e.r. en het Milieurapport wordt Plan-MER genoemd. In het structuurplan wordt dus ook niet meer over SMB maar over Plan-m.e.r. gesproken.

- Functionele structuurplanschets voor een financieel realiseerbaar plan op gebied van verkeer, water en kaveluitgifte.
- Structuurplan onderbouwd met vereiste ('wettelijke') onderzoeken.
- Specifieke aandacht voor 'water' in de vorm van een waterstructuurplan.
- Plan met beeldende overtuigingskracht en een eigen ziel dat als overtuigend communicatiemiddel met burgers en overheid gaat dienen.
- Het structuurplan is de opmaat voor met name streekplanherziening, maar ook het bestemmingsplan.

Aanpak

De planvorming is 'iteratief en convergerend' aangepakt. De verschillende onderzoeksresultaten staan niet los van het resultaat van het structuurplan en de plan-m.e.r.. Daarnaast zijn plan-MER en structuurplan ook in samenhang en wisselwerking tot stand gekomen.

1.2

Behoeftesonderzoek en revitalisering

Om de behoefte aan bedrijventerrein te onderbouwen heeft de gemeente Rijssen-Holten een behoefteonderzoek laten uitvoeren². In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de hoofdpunten van dat onderzoek. In deel B van dit rapport wordt uitgebreider op de behoefte ingegaan.

² STOGO, Ruimtebehoefte bedrijven in de gemeente Rijssen-Holten, april 2003.

De vraag naar ruimte voor lokale bedrijvigheid in de gemeente Rijssen-Holten is groot. Vooralsnog gaat de gemeente uit van een aangetoonde behoefte van 116 hectare bruto bedrijventerrein. Deze oppervlakte kan deels gevonden worden in de geplande uitbreiding Vletgaarsmaten (fase C; circa 15 hectare bruto) en bij de in voorbereiding zijnde locatie Enter (ook circa 15 hectare bruto). Voor de resterende oppervlakte van 85 hectare dient een locatie gevonden te worden. Op grond van een onderzoek naar efficiënt ruimtegebruik, uitgevoerd door de Stec-groep³, blijkt dat een besparing van 15% ruimte haalbaar is. Het bruto oppervlakte aan bedrijventerrein die in de gemeente nodig is wordt derhalve 72 hectare.

Uitbreidingsmogelijkheden in Rijssen zijn uitgeput of niet geschikt vanwege de kleine schaal. Met name de veel in Rijssen aanwezige aannemers- en projectontwikkelingbedrijven kennen grote materieeldiensten, die grote oppervlakten in beslag nemen. Deze oppervlakten liggen momenteel nabij het centrum van Rijssen, goed ontsloten met openbaar vervoer en dicht bij de woongebieden. Deze bestaande terreinen zouden veel intensiever en meervoudiger gebruikt en ontwikkeld kunnen worden voor startende bedrijven en bedrijven met een hoge arbeidsquote. Ook levert het manoeuvreren van zwaar materieel leefbaarheidsproblemen op in de woon- en werkwereeld van Rijssen. De in Rijssen aanwezige 'grote ruimtevreter'

zouden dus een nieuwe plek moeten krijgen om de kwaliteit van bestaande terreinen en de omgeving te kunnen verbeteren.

Revitalisering

Met het verplaatsen van de grootschalige materieeldiensten naar een nieuw bedrijventerrein nabij de A1 en het handhaven van de arbeidsintensieve onderdelen zoals de kantoren in Rijssen en Holten is een win-win situatie te bereiken op gebied van werkgelegenheid, verkeersoverlast, leefbaarheid en compacte stedelijke ontwikkeling en vernieuwing van Rijssen en Holten. Het nieuwe bedrijventerrein is niet te beschouwen als een bedrijventerrein op zich. Het is een onlosmakelijke pijler van een grotere ontwikkeling van Rijssen-Holten om een intensiever gebruik van de bestaande bedrijventerreinen in het stedelijke gebied te bewerkstelligen en de binnenstedelijke werk- en woonmilieus te verbeteren. De te vestigen bedrijven komen vanuit bestaand bedrijventerrein in Rijssen, waardoor er daar ruimte vrijkomt voor kleinere startende bedrijven (door middel van herstructurering).

Op het nieuwe grootschalige bedrijventerrein is behoefte aan ruimte voor bedrijven in milieucategorie 1 t/m 4, zoals bijvoorbeeld transportondernemingen. Daarnaast is er ruimte voor een, indien noodzakelijk, te verplaatsen motorcrossterrein.

³ 'Zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen in de gemeente Rijssen-Holten', Stec groep B.V., november 2004.

1.3 Veranderende behoefte aan bedrijventerreinen

In het rapport 'Structurele bevolkingsdaling'⁴ over de bevolkingsontwikkeling in Nederland, worden uitspraken gedaan over de ontwikkeling van bedrijventerreinen ten gevolge van de dalende beroepsbevolking.

Door de verwachte daling van de beroepsbevolking zal er een structurele krapte ontstaan op de arbeidsmarkt. Dit heeft gevolgen voor de werkgelegenheid per sector. Binnen afzienbare tijd kan een einde komen aan de groei van behoefte aan bedrijventerreinen. Echter regiogebonden activiteiten zoals zorg, bouw en detailhandel moeten in de regio blijven. Regio's moeten zich voornamelijk richten op het opvangen van de eigen groei aan behoefte. Lokerbroek gaat vooral ruimte bieden aan dergelijke bedrijvigheid. Het voorziet in de actuele en aangetoonde behoefte van de eigen gemeente.

1.4 Locatiekeuze

Locatieonderzoek

Vanuit het behoefteonderzoek is in 2003 een locatieonderzoek⁵ uitgevoerd naar nieuwe bedrijvenlocaties in de gemeente Rijssen-Holten. Uit deze locatiestudie is gebleken dat door de grote ruimtelijke

⁴ 'Structurele bevolkingsdaling', W. Derks, P. Hovens, L. Klinkers, februari 2006

⁵ 'Locatieonderzoek bedrijventerrein locaties, Gemeente Rijssen-Holten', BRO, augustus 2003.

beperkingen elders in de gemeente, de enige geschikte locatie om een bedrijventerrein te ontwikkelen het gebied Vletgaarsmaten-Lokerbroek is ten zuidwesten van de kern Holten. Vervolgens is in een aanvullende locatiestudie⁶ het gebied Vletgaarsmaten-Lokerbroek diepgaander onderzocht om te bezien waar in het gebied het best een bedrijventerrein kan worden ontwikkeld. Op basis van een integrale afweging van ruimtelijke, sociaal-maatschappelijke en functionele aspecten, als ook vanuit aspecten zoals: bedrijfsprofiel Rijssen-Holten, verkeer, aard van bedrijvigheid, landbouw, natuur, landschap, aardkunde en de wateropgave is het zuidelijke gedeelte van het gebied Lokerbroek uiteindelijk als meest geschikte locatie naar voren gekomen voor de ontwikkeling van 51,5 hectare netto bedrijventerrein. De gemeente Rijssen-Holten heeft vervolgens besloten tot ontwikkeling van de locatie Lokerbroek over te gaan door het opstellen van in eerste instantie een structuurplan.

De locatiekeuze wordt in deel B van dit rapport, als onderdeel van milieurapport plan-m.e.r., uitgebreider beschreven.

Voorkeursrecht

De gemeente Rijssen-Holten heeft om voldoende invloed op de ontwikkeling van Lokerbroek uit te kunnen oefenen voor een deel van het onderzoeksgebied de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing

⁶ 'Locatieonderzoek nieuw bedrijventerrein, Gemeente Rijssen-Holten', BRO, januari 2006.

verklaard. Daarmee heeft de gemeente het recht om als eerste de gronden te verwerven, wat een belangrijk sturingsinstrument kan zijn om de gewenste ruimtelijke kwaliteiten te bereiken.

Om de Wvg-status in het gebied veilig te stellen en te bestendigen dient binnen twee jaar een structuurplan of bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Onderhavig structuurplan is grotendeels opgesteld voor het gebied waar de gemeenteraad op 30 mei 2005 een besluit op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten heeft genomen. Het (ontwerp) structuurplan dient voor 30 mei 2007 ter inzage te worden gelegd om het voorkeursrecht te bestendigen en de termijn weer te verlengen voor twee jaar. Hiermee wordt ook tijd gecreëerd om vervolgens het structuurplan binnen twee jaar te vertalen in een (ontwerp)bestemmingsplan.

1.5 Relatie met plan-m.e.r.

Voor bepaalde plannen moet vanaf 2004 krachtens een Europese richtlijn een zogenaamde strategische milieubeoordeling (SMB) plaatsvinden. De implementatie van deze Europese richtlijn in de Nederlandse Wet milieubeheer (Wm) is afgerond, vanaf 29 september 2006 is de gewijzigde Wet milieubeheer van kracht. Dit betekent dat de bepaalde plannen een milieueffectrapport moet bevatten. Dit milieueffectrapport voor plannen heet kortweg de plan-MER. Het doel van de plan-m.e.r. is het integreren van milieuoverwegingen in de voorbereiding en vaststelling van plannen en programma's.

Voor Lokerbroek is een zogenaamde vrijwillige plan-m.e.r. uitgevoerd. Het eerste ruimtelijke plan dat voorziet in de mogelijke aanleg van een plan, in dit geval het structuurplan, is wanneer het staat op de C- of D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage 1994 m.e.r. (beoordelings)plichtig. Een plan dat voorziet in de aanleg van een bedrijventerrein meer dan 75 hectare is m.e.r. beoordelingsplichtig. Omdat het beoogde oppervlak van 72 hectare voor Lokerbroek erg dicht bij de drempel van 75 hectare ligt was dat voor de gemeente Rijssen-Holten voldoende reden om vrijwillig te kiezen voor een plan-m.e.r. om zo ook tot een weloverwogen planvorming te komen. Het structuurplan en de plan-m.e.r. zijn naast elkaar en met wederzijdse wisselwerking tot stand gekomen.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 geeft een inleiding tot dit structuurplan. Het geeft een beschrijving van het plangebied en de reden om tot dit structuurplan te komen op basis van het behoefteonderzoek en locatieonderzoek. Daarnaast geeft het eerste hoofdstuk de relatie weer met het gevestigde voorkeursrecht en de plan-m.e.r..

Hoofdstuk 2 geeft vervolgens een analyse van de belangrijkste Europese regelgeving en beleid die voor de ontwikkeling van een structuurplan voor een bedrijventerrein aan de orde zijn.

Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de belangrijkste inventarisatie en onderzoeksgegevens weer waarna in hoofdstuk 4 het programma van eisen voor het structuurplan wordt geformuleerd.

Op basis van het programma van eisen wordt vervolgens in hoofdstuk 5 in een ontwerpstudie via verschillende modellen en varianten tot een uiteindelijk structuurbeeld voor het bedrijventerrein Lokerbroek gekomen.

Hoofdstuk 6 is het uiteindelijke structuurplan met toelichting en onderbouwing.

In hoofdstuk 7 wordt ten slotte ingegaan op het vervolgtraject waarbij onzekerheden, procedure en exploitatie worden toegelicht.

2 BELEIDSANALYSE

2.1 Europese richtlijnen

Natura 2000 (Europese Vogel- en Habitatrichtlijn)

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische, genetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de EU het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit. Het netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen zijn in Nederland geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998.

In het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en Natura 2000 zijn in de omgeving van het plangebied de Sallandse Heuvelrug en de Borkeld als respectievelijk Vogel- en Habitatrichtlijngebied en Habitatrichtlijngebied aangewezen. Voor bouwactiviteiten die mogelijk significante milieueffecten tot gevolg hebben op deze beschermingszones dient een 'passende beoordeling' uitgevoerd te worden. In het kader van de plan-m.e.r. is hier nader aandacht aan besteed.

Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta (1992) beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt te behouden. Het verdrag dwingt alle ondertekenaars (waaronder Nederland) om archeologische belangen in een vroegtijdig stadium mee te wegen in de besluitvorming rond ruimtelijke planvorming. Het verdrag heeft zijn weerslag in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ).

Kaderrichtlijn luchtkwaliteit

Bij een goede woonomgeving en een goed woonklimaat hoort ook een goede luchtkwaliteit. In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit uit 1996 zijn de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid vastgelegd. Deze kaderrichtlijn is uitgewerkt in dochterrichtlijnen voor verschillende luchtverontreinigende stoffen. Het gaat hier om zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen, koolmonoxide en ozon. Een dochterrichtlijn met vooral normen voor zware metalen is in voorbereiding. (zie ook Besluit Luchtkwaliteit 2005)

Kaderrichtlijn water

Sinds eind 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze richtlijn dient ervoor te zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Per stroomgebied moet in 2009 in stroomgebiedbeheerplannen zijn aangegeven hoe de waterkwaliteit kan worden verbeterd. Nederland is verdeeld over vier internationale stroomgebiedsdistricten:

Rijn, Maas, Schelde en Eems. Tot een stroomgebiedsdistrict behoort niet alleen het water van de hoofdrivier, maar al het water in het betreffende gebied. Lokerbroek valt binnen het stroomgebied van de Rijn.

2.2 Rijksbeleid en wetgeving

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling' (februari 2006) wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat, onderverdeeld in vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland.
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland.
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden.
- Borging van de veiligheid.

Voor verstedelijking gaat de Nota Ruimte uit van de bundelingsstrategie. Bundeling vereist een in onderlinge samenhang geplande optimale benutting van het *bestaande bebouwde gebied en tegelijk nieuwe* bebouwing daarbuiten. Bij bundeling worden grootschalige bedrijven bij elkaar gezet om ruimte te scheppen voor de kleinschalige bedrijven op bestaande bedrijventerreinen.

Een belangrijk uitgangspunt ook bij de ontwikkeling van ruimtelijk beleid is dat milieu- en veiligheidsaspecten naast andere belangen vroegtijdig, gebiedsgericht en geïntegreerd in de planvorming worden betrokken.

Hoofdverbindingssassen ondersteunen op nationaal niveau de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, de ruimtelijke samenhang van Nederland als geheel en de verbinding van Nederland met het omliggende buitenland. De A1 is één van de hoofdverbindingssassen die de Randstad in oostelijke richting verbindt met Twente en Duitsland.

Waterbeleid 21^e eeuw

De kern van 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw' (2003) is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan, als overloop in tijden van veel water maar ook als reserve voor tijden van droogte. Waterbeleid 21^e eeuw gaat uit van de strategie 'vasthouden, bergen, afvoeren', waarbij water pas wordt afgevoerd als het echt niet anders kan.

4^e Nota Waterhuishouding

Op landelijk niveau is het belangrijkste beleidsdocument de 4^e Nota waterhuishouding. In deze nota is een *hoofdstuk gewijd aan stedelijk waterbeheer*. Hierin staat aangegeven dat ingezet moet worden op duurzaam stedelijk waterbeheer. Belangrijke elementen zijn waterbesparende maatregelen, het afkoppelen van

verhard oppervlak van de riolering, het vasthouden van hemelwater in vijvers en in de bodem en herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) (2003) is een akkoord tussen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het NBW heeft tot doel om in de periode tot 2015 de waterhuishouding in Nederland op orde te brengen en daarna op orde te houden. Het gaat daarbij om problemen als hoog water, watervervuiling, droogte en in ecologisch opzicht te arm water. Om deze problemen te bestrijden zijn maatregelen nodig als het aanleggen van retentiegebieden en het vasthouden van water. Hiermee wordt geanticipeerd op klimaatverandering, stijging van de zeespiegel, daling van de bodem en verstedelijking.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water verplicht de waterpartners om de wateropgave vast te stellen. De wateropgave is de ruimte die water moet krijgen als uitwerking van het principe vasthouden, bergen, afvoeren. Elk gebiedstype krijgt een eigen uitwerking van de wateropgave met verschillende accenten op het vasthouden, het bergen of het afvoeren van water. De uitwerking en realisatie van de wateropgave verschilt daarmee voor de bestaande stad, voor ontwikkelingslocaties of voor het landelijk gebied.

Het Nationale Milieubeleidsplan (NMP) 4 (Ministerie van VROM, juni 2001)

Het NMP-4 is een beleidsnota waarin het kabinet het gevoerde of te voeren beleid schetst op het gebied van o.a. duurzaamheid, energie, externe veiligheid, lucht en geluid.

Besluit luchtkwaliteit 2005

Nederland heeft de Europese regels geïmplementeerd in het Besluit luchtkwaliteit (Blk). 20 juni 2005 is het nieuwe Besluit luchtkwaliteit 2005 vastgesteld. Het doel van het Blk is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Ruimtelijke plannen dienen te voldoen aan het Besluit luchtkwaliteit. Het besluit bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Het geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen.

Volgens het Blk moeten gemeenten situaties met normoverschrijding oplossen en voorkomen. Het gaat hierbij om de buitenluchtkwaliteit in 'verblijfsgebieden', zoals trottoirs, tuinen, balkons en recreatiegebieden.

De luchtkwaliteit wordt voor een (groot) deel bepaald door de uitstoot van verkeer en de optredende verdunning door verspreiding. De uitstoot is afhankelijk van de verkeersintensiteit (mtv/etm), de hoeveelheid zwaar

verkeer, de gemiddelde snelheid en voor benzeen ook het aantal parkeerbewegingen. De verdunning is afhankelijk van de afstand tussen de weg en het verblijfsgebied (meestal stoeprand). Ook van invloed zijn de bebouwing (gesloten, hoogte, gevellijn) en de bomen (houden verontreinigde lucht gedeeltelijk vast onder het bladerdek). Normoverschrijding treedt doorgaans op langs drukke wegen, in de directe omgeving van parkeergarages en binnen de invloedsszone van snelwegen (500 m).

Pieken in de Delta

De beleidsnota "Pieken in de Delta" (juli 2004 aangeboden aan de Tweede Kamer) beschrijft de gebiedsgerichte economische agenda van het kabinet voor zes economische samenhangende gebieden in ons land.

Meer dan 20% van het huidige oppervlakte aan bedrijventerreinen is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van bedrijven of aan maatschappelijke eisen. Volgens ramingen van het Centraal Planbureau is er in de periode 1998 – 2020 ruim 32.000 ha bruto aan nieuwe bedrijventerreinen nodig. Omdat het veel tijd kost om nieuwe bedrijventerreinen in te richten, moet er nu al gewerkt worden aan de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en moet hier ruimte voor gereserveerd worden.

Eén van de economische gebieden is Oost-Nederland. Dit gebied wordt gevormd door Overijssel en Gelderland. Voor een goed perspectief voor dit gebied zijn in ieder geval de volgende punten nodig:

- Hechtere samenwerking tussen kennisinstellingen onderling én intensiever contact tussen deze instellingen en het bedrijfsleven in de regio.
- Ontwikkeling van hoogwaardige fysieke vestigingslocaties, waarbij de kwaliteit van het landschap in de omgeving overeind blijft.
- Betere bereikbaarheid van de economische centra van Oost-Nederland.
- Versterking van de grensoverschrijdende oriëntatie van overheden, kennisinstellingen en bedrijven, bijvoorbeeld in Euregioonaal verband.

Bloeiende bermen, Verstedelijking langs de snelweg

Het Ruimtelijk Planbureau (RPB) heeft een studie uitgevoerd naar de verstedelijking langs de snelwegen (Bloeiende bermen, Verstedelijking langs de snelwegen, 2006). In deze studie wordt de vraag gesteld: 'Waar willen we verdichten en waar juist verdunnen'. Het RPB concludeert dat in het landelijk gebied vaker nadrukkelijk zal moeten worden gekozen voor open panorama's. In stedelijk gebied daarentegen mag de snelwegzone op sommige plekken juist meer allure krijgen, bijvoorbeeld door de dichtheid op te voeren en gebouwen nadrukkelijker te presenteren richting snelweg. De grootste druk ligt echter in de overgangszone tussen stad en landschap. De afweging tussen verdichten en verdunnen zal hier van geval tot geval anders worden gemaakt.

In veel gevallen heeft de snelwegzone een afwijkende (grote) schaal ten opzichte van de centrumsteden en

onderhoudt de snelwegzone een bijzondere relatie met zowel snelverkeer als langzame verplaatsingen. Voor de ruimte rond de snelwegzones kunnen de uit centrumsteden bekende stedenbouwkundige en planologische regels niet zomaar worden toegepast.

Een derde uitgangspunt is dat plekken binnen de snelwegzone onderling verschillen. Afslagen, zichtlocaties en knooppunten hebben eigen relaties met de snelweg en trekken andersoortige ontwikkelingen aan. Daarmee verschillen de eisen ten aanzien van de ruimtelijke invulling.

Het RPB heeft voor de verschillende typen snelwegzones ontwerpbenaderingen opgesteld. De locatie Lokerbroek is een bedrijventerrein aan een afslag. Voor dit type locatie geldt: afstand houden.

- Betrek bij de problematiek in de snelwegomgeving de mogelijkheden van het onderliggende wegennet. Dit zal vooral een doorgaande verbindingfunctie moeten krijgen.
- Indien er geen mogelijkheden langs het onderliggende wegennet zijn, dan de mogelijkheden onderzoeken voor aanleg van terreinen op afstand van de snelweg.
- De inrichting van de zone tussen het bedrijventerrein en de snelweg moet aansluiten bij het lokale landschap; dit om het ruimtelijke effect op de bestaande omgeving te minimaliseren.
- Parkeerplaatsen niet in de richting van de snelweg plaatsen, maar achter, in of onder de gebouwen.
- In gebieden van bijzondere landschappelijke waarde kunnen bedrijvenclusters een goede oplossing bieden.

Dergelijke clusters moeten een sterke zelfstandige identiteit hebben en dienen goed in het landschap te zijn ingepast. Ze tonen een samenhangend gezicht in de richting van zowel de snelweg als de rest van de omgeving.

2.3

Provinciaal beleid

Streekplan Overijssel 2000+

Het Streekplan Overijssel (2000) geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn aan voor de provincie Overijssel.

De hoofdlijn van beleid voor Zuid en West-Twente geeft een belangrijk accent op het bieden van ontwikkelingsruimte aan economische functies, met name in de stedenband en West-Twente. In het gebied zuidelijk van de stedenband ligt een belangrijk accent op natuurlijke omstandigheden als leidraad voor ontwikkeling.

De provincie streeft er naar om voor ieder type bedrijvigheid een passend terrein te kunnen bieden. Intergemeentelijke en regionale afstemming is voor de differentiatie van bedrijventerreinen van groot belang. Er kan ook rekening gehouden worden met de ruimtelijk gewenste ontwikkeling van het stedelijk gebied langs aangewezen corridors. Bedrijfsterreinen dienen in principe door gebiedsontsluitingswegen ontsloten te worden.

Holten wordt omgeven door belemmeringslijnen, die worden gecreëerd door de Holterberg in het noorden, een grondwaterbeschermingsgebied in het oosten en de

Beuseberg en Zuurberg en in samenhang daarmee de Lokerenk in het zuiden.

Rijssen kenmerkt zich door een krachtig ontwikkeld bedrijfsleven en heeft als kern een belangrijke werkgelegenheidsfunctie. De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor Rijssen op de langere termijn beperkt. Aan de zuidzijde van Rijssen is het bos- en recreatief uitloopgebied het Rijssenseveld/Hollands Schwarzwald gelegen. Samen met het Elserveld en –veen vormt dit een belangrijk bos- en natuurgebied. Aan de noordoostzijde is het beekdal van de Midden-Regge gelegen. Aan de westzijde dient rekening gehouden te worden met de realisatie van een natte ecologische verbindingszone.

Waterhuishoudingsplan 2000+

Het Waterhuishoudingsplan (2000) geeft de hoofdlijnen aan van het te voeren waterhuishoudkundig beleid in de provincie, waarbij de volgende zaken zijn te onderscheiden:

- herstel veerkracht watersystemen (verdroging en veiligheid);
- belevingswaarde van water;
- kwalitatief goede drinkwatervoorziening;
- water als productiemiddel (landbouw, varen, industrie, energie).

De hoofdlijnen voor zuid en west Twente zijn als volgt gedefinieerd:

- Een belangrijk accent op het gebied van ontwikkelingsruimte voor economische functies in de groene ruimte ligt in de stedenband en west Twente.
- Vooral in het gebied zuidelijk van de stedenband ligt een belangrijk accent op natuurlijke omstandigheden als leidraad voor ontwikkeling.

De Provincie Overijssel heeft in het Waterhuishoudingsplan 2000+ ten aanzien van het stedelijke waterbeheer de volgende algemene uitgangspunten geformuleerd:

- Regenwater niet meer afvoeren via de riolering en zuiveren, maar bijvoorbeeld infiltreren in de bodem of via bodempassage afvoeren naar bestaand of daarvoor aan te leggen bergingsvijvers.
- Het vertragen van de afvoer.
- Het zo min mogelijk beïnvloeden van de grondwaterstand.
- Uitspoeling van schadelijke stoffen naar het water voorkomen, bijvoorbeeld door toepassing van milieuvriendelijke bouwmaterialen.
- Het kiezen van een 'watervriendelijke' locatie, waardoor het functioneren van watersystemen niet in gedrang komt.

Partiële herziening Ruimte & Water (Streekplan Overijssel 2000+ en Waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+)

In de partiële herziening van het Streekplan en het Waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+ wordt voor natte gebieden nabij steden en andere kernen een afweging gemaakt voor de ruimte voor water ten opzichte van de

ruimte voor stedelijke ontwikkelingen. Een ander doel van de partiële herziening is het vaststellen van een ruimtelijk kader voor het dagelijks beheer van grond- en oppervlaktewater.

Water moet een meer leidende rol krijgen in de ruimtelijke ontwikkeling. Bij locatiekeuzes moet het risico op wateroverlast een punt van afweging zijn. Gebieden in de nabijheid van bebouwingskernen die een verhoogd risico op wateroverlast kennen kunnen worden aangemerkt als primair watergebied. Dit houdt in dat in die gebieden de waterfunctie primair is en zwaarder weegt dan andere, daarmee strijdige belangen. Gebieden waarbij de waterfunctie niet primair is, maar waar het risico van wateroverlast wel van betekenis is worden aangeduid als aandachtsgebied wateroverlast.

Ten tijde van de vaststelling van de partiële herziening Ruimte en Water was er onvoldoende informatie voorhanden over de wateroverlast in het stroomgebied van de Schipbeek waarin het Lokerbroek ligt. Om die reden zijn er in de herziening geen uitspraken gedaan over deze locatie.

Milieubeleidsplan 2000+

Het Milieubeleidsplan (2000) geeft de hoofdlijnen aan van het te voeren milieubeleid in de provincie Overijssel.

Uit het milieubeleidsplan komen een aantal opgaven voor de leefomgeving voor de lange termijn naar voren:

- Er moet ingespeeld worden op een grote maatschappelijke dynamiek.
- Er zullen veel inspanningen nodig zijn om de economische ontwikkeling, met name in Twente, op gang te houden.
- De toekomst van de stadsgewesten vraagt in economisch, sociaal en ruimtelijk opzicht blijvend grote aandacht.
- Het platteland staat voor een ingrijpende vernieuwingsslag.
- Er blijft voortdurende inspanning nodig om de milieukwaliteit te verbeteren en kwetsbare gebieden te beschermen.
- Water moet meer een ontwikkelingen-bepalende dan een ontwikkelingen-volgende factor worden.

Voor het provinciaal milieubeleid is gekomen tot vier opgaven:

- De economische groei ontkoppelen van een verdere toename van de milieubelasting.
- Het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.
- De ontwikkeling van duurzame landbouw en recreatie en toerisme.
- De bescherming van de kwetsbare gebieden, zoals natuur en landschap en de grondwaterbeschermingsgebieden.

Voor de ontwikkeling van duurzame bedrijvigheid zijn de volgende hoofdlijnen opgesteld:

- Milieu-inspanningen moeten met name worden gericht op die onderdelen waarvoor de taakstellingen niet zijn gehaald. Daarbij ligt de nadruk op het verder beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen door het verkeer, huishoudens en bedrijven, op het verminderen en hergebruik van grondstoffen en energie en het beperken van geluidsoverlast.
- De relatie tussen economische groei en milieubelasting wordt verder doorbroken door de Overijsselse economie duurzaam te ontwikkelen met een optimale balans tussen milieu, economie en sociale kwaliteit.
- De provincie gaat het beleid gericht op bedrijven en burgers intensiveren.
- In 2020 zijn de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen ingepast in de omgeving en duurzaam ingericht waarbij zelfvoorziening op het gebied van energie (uitwerking kringloopgedachte) en intensief ruimtegebruik centraal staan.

Reconstructieplan Salland-Twente

Het Reconstructieplan Salland-Twente (2004) geeft de uitwerking van de Reconstructiewet concentratiegebieden voor Salland en Twente.

In het Reconstructieplan is het studiegebied waarin Lokerbroek valt aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied. Dat betekent dat op grond van het reconstructiebeleid in het gebied ontwikkeling, hervestiging en uitbreiding van intensieve veehouderij en

vestiging van nieuwe intensieve veehouderijen mogelijk zal worden gemaakt.

2.4

Gemeentelijk beleid

Visie bedrijventerreinen, gemeente Rijssen-Holten (Bureau Takkenkamp, 2005)

De hoofddoelstelling van de gemeente ten aanzien van bedrijvigheid is dat voldoende ontwikkelingsruimte aan het bedrijfsleven voortkomend uit Rijssen-Holten moet kunnen worden geboden, rekening houdend met de ontwikkeling van duurzame terreinen en efficiënt ruimtegebruik (zie ook de uitgangspunten van het provinciale milieubeleidsplan 2000+).

Het bieden van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden aan lokale bedrijven is een belangrijke voorwaardenscheppende taak van de gemeente. De ondernemers en toekomstige ondernemers van Rijssen-Holten vormen de motor van de economie en dienen voldoende vestigingsmogelijkheden te krijgen. Het gaat daarbij niet alleen om de hoeveelheid voor uitgifte beschikbare grond, maar evenzeer om de kwaliteit, ligging, bereikbaarheid en duurzaamheid van de bedrijventerreinen.

Het beleid gericht op de kwaliteit van de terreinen luidt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van bedrijventerreinen.

- Tegengaan van veroudering en herstructurering van verouderde terreinen (in samenwerking met bedrijfsleven, kamer van koophandel en provincie).
- Stimuleren en faciliteren parkmanagement op bedrijventerreinen.
- Duurzame inrichting van bestaande en nieuwe terreinen, waarbij meer gelet wordt op aspecten als differentiatie en segmentatie van terreinen, bereikbaarheid, veiligheid, milieu, synergie tussen bedrijven, voorzieningen (parkeren en groen).
- Aandacht voor beeldkwaliteit bij het ontwerp van nieuwe terreinen en meer aandacht voor goede inpassing in de omgeving.

Het gemeentelijk beleid is gericht op voldoende ruimte en benutting van de bedrijventerreinen (kwantitatief) door:

- Zorgvuldig ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen: optimaliseren benutting bestaande terreinen door tegengaan braakliggende terreinen en stimuleren hergebruik van leegstaande panden.
- Optimale benutting terreinen door intensivering ruimtegebruik en meervoudig ruimtegebruik.
- Tegengaan oneigenlijk ruimtegebruik van bedrijventerreinen, zodat bedrijven in de toekomst niet in hun ontwikkeling worden beperkt (tegengaan bouw van (bedrijfs)woningen).
- Een meer ruimte-efficiënte inrichting van nieuwe bedrijventerreinen stimuleren (o.a. door aanpassing van het uitgiftebeleid).
- Behoeftte aan nieuwe bedrijventerreinen nauwkeuriger bepalen en mede baseren op

economische modellen en niet uitsluitend op basis van historische uitgifte.

Voor de berekening van het tekort aan bedrijventerrein tot 2020 wordt uitgegaan van een bandbreedte. Deze bandbreedte wordt enerzijds gevormd door de uitkomsten van de Stogo systematiek (bedrijvenconsultatiemethode en het basisscenario volgens Centraal Planbureau) en de streekplansystematiek van de historische uitgifte anderzijds. Het tekort aan bedrijventerreinen in de periode 2003-2020 is voor de kern Rijssen 77-113 hectare netto en voor de kern Holten 6,2-22,5 hectare netto.

Het tekort aan bedrijventerrein voor de totale gemeente voor de periode 2002-2020 is 116-184 hectare bruto bedrijventerrein.

Eén van de mogelijkheden om het oppervlak aan bedrijventerrein uit te breiden is Lokerbroek te bebouwen. Op Lokerbroek kan 51,5 hectare netto bedrijventerrein gerealiseerd worden.

Ruimtebehoefte bedrijven in de gemeente Rijssen-Holten
Het rapport 'Ruimtebehoefte bedrijven in de gemeente Rijssen-Holten' (2003) geeft inzicht in de ruimtebehoefte van bedrijventerreinen in de kernen Rijssen en Holten voor de korte termijn (2003-2005) en voor de lange termijn (2003-2020).

Milieubeleidsplan 2005-2009

Het milieubeleidsplan 2005-2009 van de gemeente Rijssen-Holten geeft het milieubeleid weer voor de periode 2005-2009. Het milieubeleid van de gemeente Rijssen-Holten is gericht op een duurzame ontwikkeling van de kernen Rijssen en Holten.

Beleidsdoelstelling voor bedrijven op industrieterreinen is *het werken aan de totstandkoming van een integrale benadering van de bestaande industrieterreinen*, waarbij tevens getracht wordt om de bestaande milieubelasting zoveel mogelijk tot een minimum te beperken. Het beleid voor de komende jaren is gericht op het verduurzamen van de huidige bedrijventerreinen. Er moet gericht worden op een integrale benadering van industrieterreinen. Ook kan er gedacht worden aan het bevorderen van de gezamenlijke inkoop van energie, onderlinge uitwisseling van materialen en deelstromen en mogelijk het bevorderen van het gezamenlijk laten afvoeren van afval.

Doelstelling voor nieuwe bedrijventerreinen is het, door een integrale aanpak en samenwerking met de diverse marktpartijen, zorgdragen voor de totstandkoming van nieuwe duurzame bedrijventerreinen binnen de gemeente Rijssen-Holten.

Voor een succesvolle uitwerking van de plannen voor verduurzaming van nieuwe bedrijventerreinen, zou in ieder geval moeten worden voldaan aan de volgende randvoorwaarden:

- Gestreefd moet worden naar een zo goed mogelijke betrokkenheid en samenwerking (zowel met de gemeente als met elkaar) van bedrijfsleven, projectontwikkelaars, waterleidingbedrijven, energiemaatschappijen, vervoersbedrijven en provincie. Kies partners met lange termijn belangen in het gebied.
- De beoogde verduurzaming van het bedrijventerrein dient binnen de gemeente optimaal gedragen te worden; het is dus van belang dat alle betrokken gemeentelijke afdelingen en taakvelden bij de verduurzaming worden betrokken en bovendien goed samenwerken.
- Er dient een aantal enthousiaste trekkers te zijn, zowel uit de hoek van de gemeente als uit de hoek van het bedrijfsleven en de eventuele andere betrokken partijen. Indien nodig kunnen onafhankelijke bemiddelaars worden aangesteld.
- Zorg voor een reëel ambitieniveau. Het stapsgewijs ontwikkelen van de plannen zorgt voor voldoende draagvlak voor elk opvolgend ambitieniveau en dus voor een vruchtbare basis voor duurzame initiatieven in de toekomst. Belangrijk is wel om de vaart er goed in te houden.

Kies voor een integrale aanpak, waarbij de duurzame initiatieven niet beperkt blijven tot 1 of 2 thema's.

De beleidsdoelstellingen zijn uitgewerkt in concretere doelstellingen aan de hand van milieugerelateerde beleidsthema's zoals afval, bedrijfsgerichte milieutaak, duurzaam bouwen en energie, externe veiligheid, geluid, milieucommunicatie en- zorg, klachten, lucht en emissies

en bodem en grondwater. Daarnaast zijn ook meer planologische doelstellingen uitgewerkt op het gebied van, natuur en landschap, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer, en water.

Gemeentelijk Rioleringsplan

De gemeente Rijssen-Holten heeft als overheidsinstelling de taak om het riool te beheren tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten. Om goede integrale beleidsafwegingen te kunnen maken met betrekking tot bodem- en waterkwaliteit, infrastructuur en rioleringszorg, vormt het Gemeentelijk Rioleringsplan (DHV, 2002) voor de gemeente een belangrijk instrument.

Bij het opstellen van het Gemeentelijk Rioleringsplan is gebruik gemaakt van de Leidraad Riolerings opgezet door de Stichting RIONED. In de Leidraad Riolerings wordt met betrekking tot de toestand en het functioneren van de riolerings als algemeen geldend doel aangegeven: 'Het op een doelmatige wijze inzamelen van het geproduceerde afvalwater en het transport daarvan naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie'.

Dit algemene doel is vervolgens vertaald naar een viertal specifieke doelstellingen:

1. Doelmatig inzamelen en transporteren van afvalwater en zo min mogelijk neerslag.
2. Beperken van vuiluitworp naar oppervlaktewater, bodem en grondwater.
3. Beperken van overlast voor de gemeente.
4. Doelmatig beheer en gebruik van de riolerings.

Het bovenstaande komt voor een nieuwbouwlocatie hoofdzakelijk neer op de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten:

- Afkoppelen van hemelwater zodat alleen vuilwater afgevoerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.
- De nieuw aan te leggen riolerings dusdanig dimensioneren dat het aantal overstorten en 'water op straat' situaties beperkt blijft.
- Opstellen van een beheersplan van nieuw aan te leggen riolerings.

3 INVENTARISATIE EN ONDERZOEK

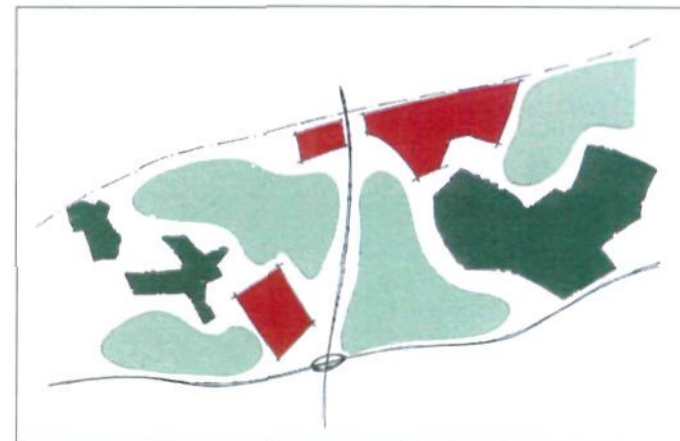
3.1 Inleiding

De inventarisatie van de bestaande situatie in het plangebied Lokerbroek en directe omgeving wordt gevormd door reeds beschikbaar inventarisatiemateriaal uit diverse rapportages, bezoeken aan het plangebied en bestudering van divers kaartmateriaal. De inventarisatiegegevens geven input aan het programma van eisen voor het structuurplan. Daarnaast zijn enkele verkennende onderzoeken uitgevoerd die in dit hoofdstuk kort worden toegelicht en zijn toegevoegd aan deel C van dit structuurplan. De verkennende onderzoeken zijn eveneens uitgevoerd om input te geven aan het programma van eisen.

3.2 Landschappelijke structuur

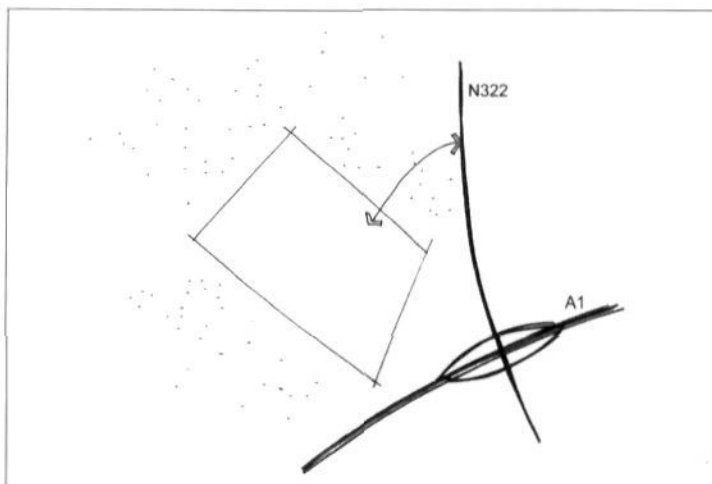
Het landschap en ook de stedenbouwkundige structuur in de omgeving van Holten en Rijssen kenmerkt zich als een fijnmazig netwerkachtig patroon. Geconstateerd wordt dat een maatvoering van circa 300 bij 400 meter gebruikelijk is in de kleinschalige hoevenlandschappen en ook in de boslandschappen. In de broeklandontginningen, zoals Lokerbroek, is het landschappelijke patroon ruimer en grootschaliger van opzet met een maatvoering van circa 600 bij 800 meter. De verschillende nederzettingsspatronen (occupatiepatronen) en ontginningslijnen delen feitelijk het landschap in. Het landschap wordt afgewisseld door

gesloten en open gebieden. De gesloten gebieden kunnen zowel rood (stedelijk) als groen (boscomplexen) zijn.



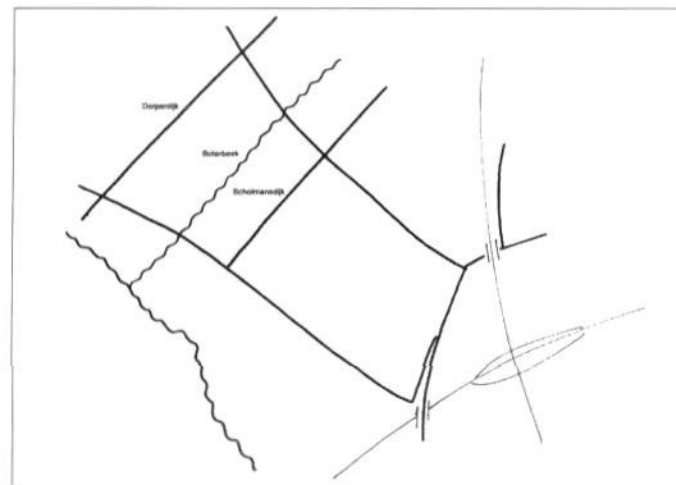
Afbeelding 2: context, open en gesloten landschap

Het gebied Lokerbroek wordt doorsneden door enkele rechte (landbouw)wegen en twee watergangen. Het plangebied zelf bevat vrijwel geen opgaande en waardevolle landschapsstructuren. Lokerbroek is wel gelegen tussen twee herkenbare landschappelijke elementen. Direct aan de noordwestzijde van het plangebied is landgoed het Snatergat gelegen met een bosachtige en kleinschalige structuur. Ten zuiden van het plangebied is een watertje (zandaafgraving) gelegen met wat bebossing. Vanuit het plangebied is de Sallandse Heuvelrug met de Holterberg ten noorden van de kern Holten goed zichtbaar.



Afbeelding 3: bovenregionaal patroon, schilderij (vlak)

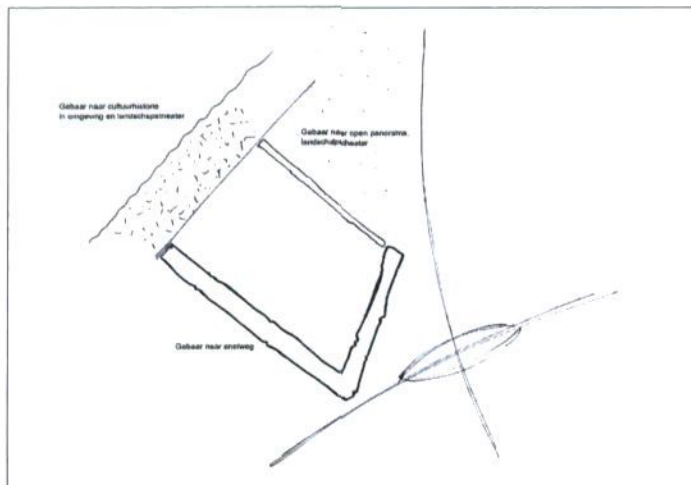
Bij stedenbouwkundige inpassing van grootschalige bouw- en ontwikkelingsprojecten, zoals een nieuw bedrijventerrein, is het van belang aandacht te blijven schenken aan het bestaande netwerk van lijnen en vlakken in het betreffende gebied. De ontwikkeling dient van een dergelijke schaal te zijn dat het netwerk intact blijft. Vooral voor Holten is het vanuit toeristisch-recreatief oogpunt belangrijk om de herkenbaarheid van de bestaande stedenbouwkundige structuren intact te laten omdat dat het gezicht en visitekaartje bepaald van het gebied.



Afbeelding 4: lokaal kader, lijst (lijnen)

De aangetoonde behoefte aan bedrijventerrein kan in Lokerbroek volledig stedenbouwkundig ingepast worden doordat het om een volledig nieuwe en op zichzelf staande ontwikkeling gaat. De aanwezige gebiedsmaat kan aangehouden worden waardoor het open landschap en de schaal van het stedenbouwkundig en landschappelijk netwerk tussen Vletgaarsmaten en Lokerbroek intact blijft. De impact van de bedrijvigheid in Lokerbroek blijft in evenwicht blijft met de andere gebiedsfuncties door het aanhouden van de zelfde schaal. Deze ontwikkeling stelt wel grote eisen aan de kwaliteit van de randen naar de open ruimte en aan een afgeronde stedenbouwkundige opzet van de locatie Lokerbroek.

Op hoger schaalniveau is er sprake van een tweetal zones met een kleinschalige en gesloten stedenbouwkundige en landschappelijke structuur met daartussen de open structuur van de broekontginning. Binnen de broekontginningzone is ook Lokerbroek gelegen. Ten oosten van de broekontginningzone is de Sallandse Heuvelrug gelegen en aan de westzijde de landgoederenzone waar Bathmen onderdeel van uitmaakt. De ontwikkeling van bedrijventerreinen zorgt in meer en mindere mate voor een blokkade (trechterwerking) in de aanwezige landschapsstructuur. Lokerbroek is door zijn ondergeschikte maat goed in de open zone tussen de Sallandse Heuvelrug en Bathmen in te passen.



Afbeelding 5: reactie op omgeving

Ontwikkeling van de locatie Lokerbroek doet vrijwel geen afbreuk aan de stedenbouwkundige structuren van het plangebied. De ontwikkeling behoudt de zelfde netwerkgrrootte als nu ook aanwezig is.



Afbeelding 6: uitgangspunten inrichtingsschets

3.3

Ruimtelijk-/functionele structuur⁷

In het plangebied Lokerbroek zijn een drietal agrarische bedrijven gelegen en één burgerwoning. Net buiten het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gelegen, waarbij het bedrijf Doorlopendedijk 8 met de milieucirkel binnen

⁷ Bron: 'Gemeente Rijssen-Holten, Locatieonderzoek nieuw bedrijventerrein', BRO, januari 2006.

het plangebied is gelegen. Voor het overige zijn er geen bijzondere functies in het plangebied aanwezig, de gronden zijn vooral in gebruik als landbouwgebied.

In de omgeving van het plangebied zijn een tweetal belangrijke verkeersverbindingen aanwezig. Ten zuiden van het plangebied is de rijksweg A1 gelegen en aan de oostzijde van het plangebied de provinciale weg N332. In het plangebied zijn een viertal wegen aanwezig die het plangebied min of meer omsluiten, dit zijn de Doorlopendedijk, de Oude Stationsweg, de Larenseweg en de Scholmanskijk. Deze wegen hebben alleen een lokale functie voor auto en fiets. De Larenseweg maakt wel deel uit van een regionale recreatieve route.

Door het plangebied lopen twee watergangen van het waterschap. Dit zijn de Boterbeek en de Groteboerswatergang. Net ten zuiden van het plangebied, in de oksel van de A1 en de N332, is een waterplas aanwezig. Aan de noordwestzijde van het plangebied is landgoed Snatergat gelegen.

3.4 Milieuaspecten

Door het plangebied loopt een 110 KV *hoogspanningsleiding*. Voor een *hoogspanningsleiding* van dergelijke omvang geldt een zakelijk rechtzone van 25 meter aan weerszijden van de leiding, dit geeft belemmeringen voor ontwikkelingen in het betreffende gebied. Voor het overige zijn er geen (hoofd)transportleidingen in het gebied aanwezig.

De komst van het bedrijventerrein in Lokerbroek kan ervoor zorgen dat de afstand tussen veehouderijen en stankgevoelige objecten kleiner worden en dat veehouderijen worden belemmerd in hun *uitbreidingsmogelijkheden*. Milieuadviesbureau De Roever heeft een overzicht gemaakt van deze belemmeringen⁸.

De agrarische bedrijven op de adressen Dorperdijk 2, Dorperdijk 6 (alleen bij categorie II-objecten op de rand van het industrieterrein), Oude Stationsweg 8A (alleen bij categorie II-objecten op de rand van het industrieterrein) en Oude Stationsweg 9 worden beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden als gevolg van de komst van bedrijventerrein Lokerbroek. Het gaat daarbij om een beperking in hun uitbreidingsmogelijkheden van respectievelijk 775, 1678, 4725 en 514 m²'s indien op de rand van het industrieterrein een stankgevoelig object in categorie II wordt gerealiseerd.

Wat betreft de Doorlopendedijk 8 kan worden gesteld dat de stankcirkels van de vergunde situatie gedeeltelijk vallen over het bedrijventerrein Lokerbroek. Binnen een afstand van 449 meter van de rand van het bouwblok kunnen geen objecten worden gerealiseerd die in categorie II vallen. Binnen een afstand van 189 meter moet vestiging van stankgevoelige objecten worden

⁸ "Advies over de stankcirkels van de agrarische bedrijven in relatie tot bedrijventerrein "Lokerbroek" en bedrijventerrein "Vletgaarsmaten", De Roever, juli 2006

voorkomen, anders kan de veehouderij niet meer uitbreiden.

3.5 Waterstructuurplan

Lokerbroek is gelegen in een van nature nat kwelgebied. In dit gebied is sprake van hoge grondwaterstanden en regelmatige inundaties (overstromingen) vanuit de lokale watergangen. Om die reden is er naast het structuurplan ook een waterstructuurplan⁹ opgesteld, die in deel C van het structuurplan is opgenomen. Het structuurplan is tevens een middel om te voldoen aan de verplicht gestelde watertoets.

Om het gebied droog te leggen, moet er opgehoogd worden. Dit brengt een regionaal verlies aan bergingscapaciteit met zich mee. Daarnaast moet er ruimte komen voor water omdat de wateropgave van het terrein lokaal geborgen moet worden.

Ontwatering/ophoging

Omdat het plangebied een laaggelegen gebied is, kan het bij hoge waterstanden inunderen. Uit simulaties is gebleken dat het gebied al inundeert bij een overschrijdingsfrequentie van 1/10 per jaar ($T=10$, herhalingsjijd van 10 jaar). Bij een overschrijdingsfrequentie van 1/100 per jaar ($T=100$) staat het gebied voor een groot gedeelte onder water. Bij de

inrichting van nieuw stedelijk gebied moet uitgegaan worden van de provinciale norm van $T=250$. Bij $T=250$ zal de waterstand ongeveer NAP +10,40 m bedragen. Voor de ontwikkeling van Lokerbroek wordt uitgegaan van een ophoging tot NAP +10,45 m, dit is 1,25 m boven het streefpeil van de Groteboerswatergang. NAP +10,45 m is het minimale vloerpeil voor de bedrijven op Lokerbroek.

Afwatering

De afwatering en afvoer door het plangebied blijven behouden. Watergangen kunnen wel verlegd worden, maar dienen hetzelfde profiel te hebben als de huidige watergangen. Het stroomvoerend vermogen van de watergangen mag niet verminderen.

Hemelwaterafvoer

Regenwater zal zoveel mogelijk in het plangebied zelf geborgen moeten worden. Water dat op daken valt en relatief schoon is wordt rechtstreeks naar het aanwezige oppervlaktewater geleid. Hemelwater dat valt op wegen en binnenterreinen wordt via bodempassages naar het oppervlaktewater geleid. In het plangebied moet ruimte zijn voor 50 mm waterberging van het verharde oppervlak. Dit komt neer op 28.000 m³. Deze waterberging kan opgevangen worden in waterlopen, infiltratiezones en rabatstroken.

In het vervoltraject zal onderzoek gedaan moeten worden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem.

⁹ "Waterstructuurplan bedrijventerrein Lokerbroek", Royal Haskoning, oktober 2006.

Regionale berging

Bij extreme afvoer (T=100) van de Groteboerswatergang bedraagt het inundatievolume in het plangebied 66.000 m³. Door ophoging en inrichting van het gebied zal hiervan een groot deel verloren gaan. Dit zal gecompenseerd moeten worden. Compensatie kan deels in het plangebied plaatsvinden door delen in te richten als waterberging en door natuur te combineren met water. Hiervoor is 15,5 hectare gereserveerd in het plangebied. Indien compensatie in het plangebied niet voldoende is, zal buiten het gebied gecompenseerd moeten worden, hiervoor is plaats tussen de Scholmansdijk en de Boterbeek.

Wateropgave (Toekomstige (totale) bergingscapaciteit)

In het plan kan rekening gehouden worden met 15,5 hectare groen en water. Een groot deel van dit oppervlak kan gebruikt worden voor waterberging. In totaal moet er 94.000 m³ water geborgen worden, 28.000 m³ voor de opvang van hemelwater en 66.000 m³ voor compensatie van de regionale berging. De berging in het plangebied bedraagt in totaal 44.000 m³. Dit betekent dat er buiten het plangebied nog eens 50.000 m³ geborgen moet worden. Dit komt overeen met ongeveer 6 hectare open water of plasdras.

Vuilwaterafvoer

Hemelwater wordt zoveel mogelijk worden afgekoppeld van de riolering. Alleen hemelwater dat valt op de uitvalsweg naar de N332 zal worden afgevoerd via de riolering. Relatief schoon hemelwater wordt rechtstreeks

afgevoerd naar het oppervlaktewater. Vuil hemelwater wordt naar de bodem afgevoerd middels bodempassages en infiltraties. Vrijkomend vuilwater wordt zoveel mogelijk gescheiden afgevoerd te worden naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Holten.

3.6

Archeologisch onderzoek

In verband met de ontwikkeling van Lokerbroek heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau een vooronderzoek¹⁰ uitgevoerd voor de locatie.

In het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. Het is wel aannemelijk dat in het noorden van het plangebied de resten van een laatmiddeleeuwse verdedigingslinie bewaard zijn gebleven. Het gaat hier om een gegraven waterloop en een dijk. Samen met een landweer uit de 14^e eeuw, die direct buiten het plangebied is gelegen, vormen zij een verdedigingsstelsel.

Voor het plangebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Alleen voor de dekzandopduikingen geldt een middelmatige verwachtingswaarde van archeologische resten uit de Steentijd.

¹⁰ 'Plangebied Lokerbroek te Holten, Gemeente Rijssen-Holten, Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek', RAAP, september 2006.

Aanbevolen wordt om de zones waarvoor een middelmatige archeologische verwachtingswaarde geldt te onderzoeken middels een inventariserend veldonderzoek.

Voorgesteld wordt om cultuurhistorische elementen waarbij een laatmiddeleeuwse oorsprong wordt verondersteld, te ontzien bij de toekomstige ontwikkeling of te accentueren bij de geplande inrichting.

3.7 Quick scan flora en fauna

In verband met de ontwikkeling van Lokerbroek is een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd¹¹.

In het plangebied Lokerbroek komen (mogelijk) verschillende soorten voor die onder bescherming staan van de Flora- en faunawet. Op basis van de habitatanalyse en andere verspreidingsgegevens gaat het hier over de volgende soorten (broedvogels staan niet vermeld in een tabel, maar worden behandeld als ware het tabel 3 soorten):

- Tabel 1: Gewone dotterbloem, Egel, Haas, Huisspitsmuis, Mol, Ree, Vos, Wezel, Veldmuis, Hermelijn, Bunzing, Bruine kikker, Gewone pad en Groene kikker.
- Tabel 2: Bermpje, Kleine modderkruiper en Rietorchis.
- Tabel 3: Rosse vleermuis, Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Watervleermuis, Ruige dwergvleermuis

¹¹ 'Quick-scan flora en fauna Lokerbroek', Royal Haskoning, oktober 2006.

en Broedvogels (o.a. Steenuil, Kerkuil, Veldleeuwrik en Boerenwaluw).

De meeste soorten zijn opgenomen in tabel 1. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet omdat de plannen ruimtelijke ontwikkelingen betreffen.

Mogelijk komen in het plangebied beschermde vissoorten voor. Het betreft Kleine modderkruiper en Bermpje. Indien de watergangen niet in het ontwerp geïntegreerd worden, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van deze soorten te bevestigen, dan wel uit te sluiten.

In het plangebied komen mogelijk beschermde vleermuissoorten voor. Indien in het ontwerp mogelijk vaste verblijfplaatsen zullen verdwijnen, is aanvullend onderzoek nodig om de aan- of afwezigheid vast te stellen en om het eventuele gebruik van het plangebied inzichtelijk te maken. Onderzoek naar het vaststellen van vaste verblijfplaatsen kan het beste plaatsvinden in april en augustus/september. In juni kan er geïnventariseerd worden naar kolonies en foerageergebieden.

Mogelijk broeden er in het plangebied beschermde vogelsoorten. Voor soorten zonder vaste verblijfplaats geldt dat er indien de versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen starten er geen ontheffingsaanvraag nodig is. Voor werkzaamheden binnen het broedseizoen geldt een vrijstelling, mits er gewerkt wordt volgens een

goedgekeurde gedragscode. Bij aanwezigheid van soorten met vaste verblijfplaats is bij een niet te mitigeren verstoring een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Deze wordt onderworpen aan de uitgebreide toetsing. Het betreft hier de Steenuil, Kerkuil, Groene specht, Grote bonte specht, Huiszwaluw en Boerenzwaluw. Aanvullend onderzoek kan de aan- of afwezigheid van deze soorten bevestigen.

Als blijkt dat er geen beschermde soorten van tabel 2 en/of 3 in het plangebied voorkomen is een ontheffing van de Flora- en faunawet niet nodig.

Voor alle werkzaamheden dient de zorgplicht in acht genomen te worden. Dit houdt in dat er "voldoende zorg" in acht genomen moet worden voor alle in het wild voorkomende soorten en hun leefomgeving. De voorstellen hiertoe in deze quick scan dienen te worden opgevolgd.

3.8

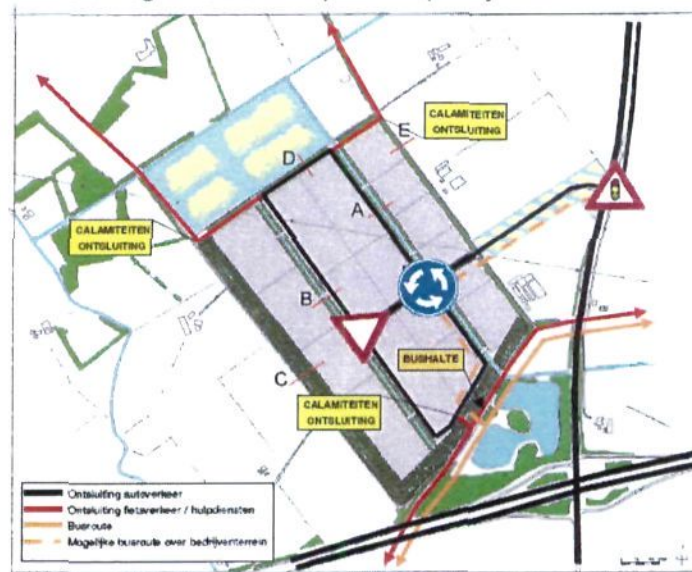
Verkeersonderzoek

In verband met de ontwikkeling van Lokerbroek is een verkennend verkeersonderzoek uitgevoerd¹² naar de ontsluiting en afwikkeling van verkeer van en naar het plangebied en de consequenties voor de geluidsbelasting en luchtkwaliteit als gevolg daar van.

¹² 'Akoestisch, luchtkwaliteits- en verkeerstechnisch onderzoek Lokerbroek', Royal Haskoning, november 2006.

Verkeer en ontsluiting

De hoofdontsluiting van Lokerbroek dient aan te sluiten op de provinciale weg N332 middels een kruispunt met verkeerslichten. Verder kent het bedrijventerrein drie fiets-/calamiteitenroutes. Eén route leidt vanaf de zuidzijde van het bedrijventerrein via de huidige Larenseweg onder de N332 door in noordelijke richting. De tweede fiets-/calamiteitenroute leidt vanaf de noordzijde van het bedrijventerrein over de Doorlopendedijk en sluit aan op de Dorperdijk. De derde fiets-/calamiteitenroute leidt vanaf de noordzijde van het bedrijventerrein over de Oude Stationsweg en sluit aan op de Dorperdijk.



Afbeelding 7: ontsluiting Lokerbroek

Industrielawaai

Op een drietal woningen wordt de richtwaarde uit de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening overschreden. De overschrijding is maximaal 2 dB. De overschrijding kan voorkomen worden door bij de inrichting van het terrein rekening te houden met de locatie van grote en kleine lawaaimakers. Door bijvoorbeeld de kleine lawaaimakers aan de rand te vestigen kan een overschrijding van de richtwaarde naar verwachting voorkomen worden.

Wegverkeerslawai

De N332 en de Larenseweg worden gereconstrueerd. Er wordt een geregeld kruispunt aangelegd ter hoogte van de aansluiting van het nieuwe bedrijventerrein. Uit het reconstructieonderzoek blijkt dat de aanpassing niet leidt tot een reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder. Maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

De ontsluitingsweg van het nieuwe bedrijventerrein dient aangelegd te worden. Met de aanleg van de nieuwe weg wordt de voorkeursgrenswaarde van de geluidbelasting op de gevel niet overschreden. Maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Cumulatieve geluidbelasting (MKM)

Uit de analyse van de cumulatieve geluidbelasting (MKM) blijkt dat er in de autonome situatie een beperkte verslechtering van de geluidskwaliteit optreedt ten opzichte van de huidige situatie. De komst van het bedrijventerrein

zorgt voor een lichte verslechtering van de geluidskwaliteit in de omgeving van het bedrijventerrein.

Luchtkwaliteit

Uit de resultaten van de luchtkwaliteitsberekeningen blijkt dat zich geen knelpunten in de luchtverontreiniging vormen voor de stoffen stikstofdioxide, zwaveldioxide, fijn stof, koolmonoxide, benzeen en benzo(a)pyreen. De normen voor luchtkwaliteit worden zowel in de jaren 2007, 2008, 2009, 2010, 2015 en 2020 niet overschreden. Ook tijdens de situaties in de jaren 2015 en 2020 inclusief de ontwikkeling van Lokerbroek worden de normen voor luchtkwaliteit niet overschreden.

Patch 2

4 PROGRAMMA VAN EISEN

4.1 Inleiding

De inventarisatie, onderzoeksresultaten, alsmede overige uitgangspunten vanuit (gemeentelijk) beleid leiden tot een programma van eisen voor de ontwikkeling van Lokerbroek zoals dat hieronder is uitgewerkt.

4.2 Programma

Lokerbroek dient overeenkomstig het behoefteonderzoek te voorzien in een bruto oppervlakte aan bedrijventerrein van ongeveer 72 hectare. Dit is voldoende voor de behoefte van de gemeente Rijssen-Holten tot 2020. Het netto oppervlak van Lokerbroek bedraagt 51,5 hectare netto. De factor netto-bruto is 1,4 waardoor er 72 hectare bruto uitgeefbaar bedrijventerrein dient te worden gerealiseerd in Lokerbroek. Hiervan is ongeveer 5 hectare voor aanleg van wegen en circa 15,5 hectare voor natuur en waterberging.

Het bedrijventerrein moet voorzien in de lokale behoefte aan gemengd bedrijventerrein in de milieucategorie 1 t/m 4. Het bedrijventerrein moet voornamelijk de ruimte bieden aan grote bedrijven uit Rijssen en Holten, zodat er op bestaande bedrijventerreinen ruimte komt voor herstructurering en revitalisering.

4.3 Water

Voor wat betreft waterhuishouding worden de volgende eisen gesteld aan de inrichting van Lokerbroek:

- 15,5 Hectare voor natuur en waterberging.
- Ophogen van de te bebouwen delen van het bedrijventerrein tot minimaal NAP + 10,45 meter (streefpeil + 1,25 meter) om te voorkomen dat dit onder water komt te staan bij hoge waterstanden.
- Om wateroverlast benedenstrooms te voorkomen zal de berging die verloren gaat door de ophoging van het maaiveld gecompenseerd moeten worden. Het gaat om een hoeveelheid van circa 66.000 m³ (op grond van globale houtskoolschets).
- Tevens moet er bergingscapaciteit gerealiseerd worden voor de wateropgave van het terrein zelf. De wateropgave bestaat uit afvoer van regenwater als gevolg van verharding van het gebied. Uitgegaan wordt van een wateropgave van 50 mm over de verharde oppervlakte, dit betekent een benodigde extra bergingscapaciteit van 28.000 m³.
- De benodigde bergingscapaciteit kan grotendeels in het gebied zelf gerealiseerd worden, door de gereserveerde ruimte voor natuur en waterberging te ontgraven. Eventuele extra benodigde bergingscapaciteit kan gerealiseerd worden door het aanleggen van één of meerdere vijvers binnen of direct buiten het plangebied.
- Er mag niet grootschalig worden ontgraven onder de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand). Wel kunnen er vijvers en watergangen worden aangelegd onder GHG.

- Indien geschikt wordt lokaal zand gebruikt als ophoogmateriaal.

4.4 Ecologie

Vanuit ecologie worden de volgende eisen gesteld aan de ontwikkeling van Lokerbroek:

- Zo veel mogelijk instandhouden van grotere bomen langs wegen.
- Verbindend kronendak maken tussen landgoed Snatergat en de zandwinplas onder andere ten behoeve van vleermuizen.
- Watergangen waar door het kwel de kwaliteit van het water hoog is en waar beschermde vissoorten als Modderkruiper en Bermpje mogelijk voorkomen, moeten beschermd worden.
- Water zo veel mogelijk verbinden.
- Het weidevogelmilieu rond het plangebied koesteren door extensief beheerde perceelsranden te creëren langs het bedrijventerrein.
- Nieuw plasdras milieu toevoegen voor moeras- en rietvogels (bijvoorbeeld de Blauwborst) De combinatie van natuurontwikkeling en waterberging kan hiervoor goed benut worden.
- Verstorende werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, met het oog op beschermde vogelsoorten.

4.5 Archeologie

Vanuit archeologie zijn de volgende randvoorwaarden te stellen aan de ontwikkeling van het plangebied:

- De cultuurhistorische elementen (verdedigingslinie) zo mogelijk versterken en accentueren.
- Bij inrichting rekening houden met de kenmerken van het gebied zoals de natte delen, dekzandopduikingen, beekbedgronden en moerige eerdgronden.
- Rekening houden met de middelhoge archeologische *verwachtingswaarde in het noorden van het plangebied op de dekzandopduikingen* (uitvoeren van een inventariserend veldonderzoek in vervolgtraject).

4.6 Milieu en veiligheid

Voor wat betreft milieu en veiligheid is het onderstaande programma van eisen voor Lokerbroek te formuleren:

- Stankgevoelige objecten in categorie II (als bedoeld in de Wet stankemissie) mogen niet binnen 449 meter van de rand van het bouwblok van de varkenshouderij aan de Doorlopendedijk 8 worden gerealiseerd. Dit in verband met de vergunde stankcirkels¹³.
- Binnen een afstand van 189 meter van het bouwblok aan de Doorlopendedijk 8 moet vestiging van

¹³ 'Advies over de stankcirkels van de agrarische bedrijven in relatie tot bedrijventerrein "Lokerbroek" en bedrijventerrein "Vletgaarsmaten", De Roever Milieuanbeveling, juli 2006

stankgevoelige objecten in categorie IV worden voorkomen.

- Bij de uitwerking van het bestemmingsplan moet er gekeken worden naar de plaatsing van functies (interne zonering).
- Voor het bedrijventerrein dient ten minste één hoofdontsluiting te komen met daarnaast minimaal één extra ontsluiting voor calamiteiten.
- In de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de hoogspanningsleiding in het plangebied.
- Er moet gestreefd worden naar een vorm van parkmanagement.
- Er moet aandacht zijn voor het onderhoud van duurzame casco's van water en groen.
- Bij de inrichting van het terrein moet rekening gehouden worden met de locatie van kleine en grote lawaaimakers in verband met overlast door industrielawaai.

In januari 2007 treedt de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij in werking. Met deze wetgeving is geen rekening gehouden omdat de precieze gevolgen van de wet nog niet bekend zijn. Deze wet kan echter wel van invloed zijn op het plangebied.

4.7 Verkeer

Ten aanzien van de verkeersontsluiting van het plangebied zijn ten slotte de volgende eisen te stellen:

- De hoofdontsluiting van het plangebied dient met een kruispunt voorzien van verkeerslichten aangesloten te worden op de provinciale weg N332. Dit volgt uit provinciaal beleid. De gemeente heeft de voorkeur voor een rotonde.
- Het plangebied dient voorzien te worden van minimaal twee (extra) calamiteitenontsluitingen, via de Doorlopendedijk en de Larenseweg onder de N332 door.
- De bestaande wegen in het plangebied blijven toe- en doorgankelijk voor fiets- en voetgangers.
- Aandacht voor pauzewandelaars binnen het plangebied en recreatief (fiets)verkeer.

5 VAN HOUTSKOOLSCHESTS NAAR STRUCTUURBEELD

5.1 Inleiding

Ten behoeve van de ontwikkeling van Lokerbroek zijn vanuit een eerste 'houtskoolschets' drie verschillende modellen (inrichtingsschetsen) voor de ontwikkeling van Lokerbroek tot stand gekomen. Model A is het zogenaamde 'eiland-model', model B het 'vesting-model' en model C, genaamd 'schilderij in lijst'. De drie modellen worden in de volgende paragraaf nader toegelicht. Mede in relatie tot de uitgevoerde plan-m.e.r. voor het structuurplan is een uiteindelijk keuzemodel naar voren gekomen op basis van kwaliteit en het voldoen aan het programma van eisen. Dit keuzemodel, model C 'schilderij in lijst' is bepalend voor de hoofdopzet van het structuurplan. Het keuzemodel is vervolgens in drie verschillende varianten uitgewerkt om tot een uiteindelijk structuurbeeld te leiden. Het gaat om de varianten 'Singels', 'Kernlijn' en 'Venster'. Het structuurbeeld is het eerste model op basis waarvan de haalbaarheid van het programma getoetst kan worden. In deel B van dit structuurplan (milieuraapport plan-m.e.r.) wordt nader in gegaan op de milieueffecten van de verschillende modellen.

5.2 Modellen

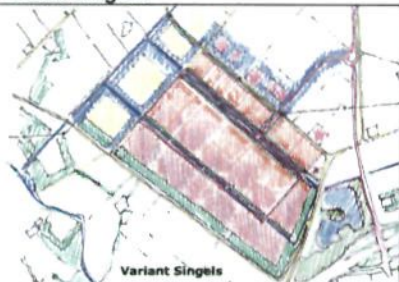
Voor de inrichting van Lokerbroek zijn een drietal modellen (alternatieven) geschetst die in de volgende tabel op een overzichtelijke wijze vergelijkbaar worden toegelicht. De verschillende modellen zijn behandeld aan de hand van de aspecten ontsluitingsstructuur, duurzame inrichting, watersysteem en -berging, eco(hydro)logische structuur, cultuurhistorische structuur en landschappelijke structuur.

	Model A: eiland	Model B: vesting	Model C: schilderij in lijst
	 Model A	 Model B	 Model C
Ontsluitingsstructuur	Hoofdontsluiting op N332. De richting van de hoogspanningsleiding bepaalt de richting van de interne ontsluitingsstructuur. Dit versterkt het eiland-karakter van het terrein.	Hoofdontsluiting op N332. De interne ontsluitingsstructuur sluit aan op de verkavelingsstructuur in de omgeving.	Hoofdontsluiting op N332. De interne ontsluitingsstructuur sluit aan op de verkavelingsstructuur in de omgeving. Wegen liggen parallel aan en haaks op de Grote Boerswatergang.
Duurzame inrichting	De verkavelingsstructuur loopt parallel aan de hoogspanningsleiding, terwijl de begrenzing van het terrein de bestaande verkavelingsstructuur volgt. De Groteboerswatergang loopt door het terrein. Het uitgeefbare deel heeft een amoëbe vorm. Deze verschillende richtingen hebben tot gevolg dat kavels ongunstige vormen krijgen.	Dit model kent een stevig casco. Daarbinnen kent het terrein een orthogonale structuur, waardoor een optimale verkaveling ontstaat. De flexibiliteit in maatvoering van de uit te geven kavels wordt beperkt door de brede watergangen en zuidwest-noordoostlopende wegen.	De lijst is een casco met ecologische, landschappelijke, waterhuishoudkundige en recreatieve betekenis. De casco-lijst zorgt voor een flexibel ruimtegebruik op de uit te geven kavels.
Watersysteem en –berging	Regionale berging vindt plaats in de waterpartij rondom het terrein. Lokale berging voornamelijk in de Grote Boerswatergang.	Regionale berging en lokale berging vinden plaats in de verplaatste en verbrede Groteboerswatergang en in de nieuwe watergang.	Regionale berging vindt plaats in de waterpartij ten noorden en oosten van het terrein. Lokale berging voornamelijk in nieuw te graven watergangen en verlagingen en Grote Boerswatergang.

	Model A: eiland	Model B: vesting	Model C: schilderij in lijst
Eco(hydro)logische structuur	Ecologische regionale verbinding Beuseberg-Bathmensebroek via waterpartij en beplanting rondom het terrein. Kwelwater opgevangen in waterpartij.	Ecologische regionale verbinding Beuseberg-Bathmensebroek voornamelijk via brede watergangen. Geen speciale aandacht voor opvang kwelwater.	Ecologische regionale verbinding Beuseberg-Bathmensebroek via lijst. Kwelwater opgevangen in waterpartij aan noord- en oostzijde van het terrein.
Cultuurhistorische structuur	Oude Stationsweg en Larenseweg (oude routes) en Boterbeek begrenzing waterpartij. Doorbreking cultuurhistorische structuur.	Kavelstructuur broeklandontginning gehandhaafd. Oude Stationsweg en Boterbeek kaderstellend.	Kavelstructuur broeklandontginning gehandhaafd. Oude Stationsweg en Larenseweg (oude routes) en Boterbeek kaderstellend. Doorlopendedijk onderdeel van ontsluitingsstructuur.
Landschappelijke structuur	Het bedrijventerrein is een ding op zich; het is naar binnen gekeerd, introvert, en wijkt af van de verkavelingsstructuur in het landschap. De randen van het bedrijventerrein worden in de beplanting gezet en rondom het bedrijventerrein ligt een flinke waterpartij.	Het bedrijventerrein is vormgegeven als een vesting, het is naar binnen gekeerd, introvert. De structuur van het terrein sluit aan op de verkavelingsstructuur in het landschap. Een stevige laanbeplanting omzoomt het terrein. Versterking landgoed Snatergat met bomenpartij. In de zuidelijke hoek van het terrein wordt de groene omranding afgewisseld met een harde rand. Deze hoek grenst aan de A1 en vraagt om een verbijzondering. Dit kan in de vorm van een landmark.	Het bedrijventerrein sluit met haar ontsluiting- en verkavelingsstructuur aan bij het omliggende landschap. Het terrein is naar binnen gekeerd. Aan de oostelijke rand zijn kavels voor bijzondere bouw- en bedrijfsvormen mogelijk bijvoorbeeld 'in het water liggend'. Het gebied wordt aan de noord- en oostkant begrensd door een lijst van water, aan de zuid- en westkant door een stevige laanbeplanting. Versterking landgoed Snatergat met bomenpartij.

5.3 Varianten

Van de modellen komt model C 'schilderij in lijst' het best naar voren. Model C is uitgewerkt in drie verschillende varianten, waarbij op een groter detailniveau ontwerpkeuzes worden gemaakt. Deze drie varianten moeten leiden tot het uiteindelijke structuurbeeld. De drie varianten worden in onderstaande tabel naast elkaar toegelicht.

		Variant Singels	Variant Kernlijn	Variant Venster
				
1	Landschaps/ecologische waarden	Ecologische regionale verbinding Beuseberg-Bathmensebroek via singels en oevers Lokerbroek versterkt. Versterking landgoed Snatergat met bomengordijn. Kwelwater opgevangen in landweerzone	Ecologische regionale verbinding Beuseberg-Bathmensebroek via singels en oevers Versterking landgoed Snatergat met bomengordijn. Kwelwater opgevangen in landweerzone	Ecologische waarde voornamelijk in lijst. Onder hoogspanningsleiding een utilitair waterbekken. Versterking landgoed Snatergat met bomengordijn. Kwelwater opgevangen in landweerzone
2	Cultuurhistorische structuur	Boterbeek-Scholmansdijk-(Landweerzone) ingepast als plas-draszone met natte milieutypen. Kavelstructuur broeklandontginning gehandhaafd. Oude routes Oude Stationsweg en Doorlopendedijk kaderstellend als lijst.	Boterbeek-Scholmansdijk-(Landweerzone) ingepast als plas-draszone met natte milieutypen. Kavelstructuur broeklandontginning gehandhaafd. Oude routes kaderstellend als lijst.	Boterbeek-Scholmansdijk-(Landweerzone) ingepast als plas-draszone met natte milieutypen. Kavelstructuur broeklandontginning ten dele gehandhaafd. Nieuwe richting hoogspanningsleiding ingevoegd. Oude routes kaderstellend als lijst.

		Variant Singels	Variant Kernlijn	Variant Venster
3	Watersysteem en opgave	66000 m3 regionale berging 28000 m3 lokale berging. Berging voornamelijk in verbrede Groteboerswatergang en in nieuwe singel. Ingekaderd in singels. Wel bodempassage met gescheiden ontwateringstelsel	66000 m3 regionale berging 28000 m3 lokale berging. Berging voornamelijk in landweergebied en locale berging in kernparkje met vijver. Geen bodempassage	66000 m3 regionale berging 28000 m3 lokale berging. Berging voornamelijk in landweergebied en locale berging onder hoogspanningsleiding op terrein zelf. Geen bodempassage.
4	Wegenstructuur	Hoofdontsluiting op N332. Ringstructuur. Geen doorsteek, gescheiden rijbaan bij Groteboerswatergang.	Hoofdontsluiting op N332. Ringstructuur. Doorsteek langzaam verkeer	Hoofdontsluiting op N332. Ringstructuur. Doorsteek autoverkeer
5	Duurzame inrichting, ruimtegebruik	Lijst is een casco met ecologische, landschappelijke, waterhuishoudkundige en recreatieve betekenis. Casco-lijst zorgt door simpele opzet voor flexibel ruimtegebruik op de uit te geven kavels. Natuurfunctie oevers en recreatieve functie beheerspaden singels. Gescheiden afwatering via bodempassage gekoppeld aan singels. Scholmansdijk recreatieve- en cultuurhistorische functie op regionaal niveau. Representatie langs singels, opslag erachter. Bij uitgifte eisen stellen aan ruimtegebruik langs singels.	Lijst is een casco met ecologische, landschappelijke, waterhuishoudkundige en recreatieve betekenis. Casco-lijst zorgt door simpele opzet voor flexibel ruimtegebruik op de uit te geven kavels. Kernparkje zorgt voor recreatief medegebruik bergingsvijver. Scholmansdijk recreatieve- en cultuurhistorische functie op regionaal niveau. Representatie langs singels, opslag erachter. Bij uitgifte eisen stellen aan ruimtegebruik ringweg en doorsteek.	Lijst is een casco met ecologische, landschappelijke, waterhuishoudkundige en recreatieve betekenis. Casco-lijst zorgt door simpele opzet voor flexibel ruimtegebruik op de uit te geven kavels. Scholmansdijk recreatieve- en cultuurhistorische functie op regionaal niveau. Representatie langs singels, opslag erachter. Onder hoogspanningsleiding waterbergingsvijver. Bij uitgifte eisen stellen aan kleinschalige uitgifte driehoekige kavels nabij hoogspanningsleiding.

		Variant Singels	Variant Kernlijn	Variant Venster
6	Categorieën bedrijven	Nabij N332 relatief kleinschalige bedrijvigheid. Nabij A1 relatief grootschalige bedrijvigheid met veel buitenopslag. Milieucategorie 1 t/m 4	Nabij N332 en nabij de doorsteek relatief kleinschalige bedrijvigheid. Nabij A1 relatief grootschalige bedrijvigheid met veel buitenopslag. Milieucategorie 1 t/m 4	Nabij doorsnijding hoogspanningsleiding relatief kleinschalige bedrijvigheid. Nabij A1 relatief grootschalige bedrijvigheid met veel buitenopslag. Milieucategorie 1 t/m 4
7	Fasering	F1 na 2008 Gelijktijdig ontwikkelen met de herstructurering van oude bedrijventerreinen. Landschappelijk casco en singels in vroeg stadium aanleggen. Voorinvesteren	F1 na 2008 Gelijktijdig ontwikkelen met de herstructurering van oude bedrijventerreinen. Landschappelijk casco en singels in vroeg stadium aanleggen. Voorinvesteren	F1 na 2008 Gelijktijdig ontwikkelen met de herstructurering van oude bedrijventerreinen. Landschappelijk casco en singels in vroeg stadium aanleggen. Voorinvesteren
8	Knelpunten agrarische bedrijven en knelpunt 110 KV hoogspanningsleiding	Rekening houden met hoeveelheid werknemers per hectare in de nabijheid van de agrarische bedrijven in verband met kwetsbaarheid object. Beperking bouw- en gebruiksmogelijkheden in zakelijk rechtstrook 2x25 meter.	Rekening houden met hoeveelheid werknemers per hectare in de nabijheid van de agrarische bedrijven in verband met kwetsbaarheid object. Beperking bouw- en gebruiksmogelijkheden in zakelijk rechtstrook 2x25 meter.	Rekening houden met hoeveelheid werknemers per hectare in de nabijheid van de agrarische bedrijven in verband met kwetsbaarheid object. Geen beperking bouw- en gebruiksmogelijkheden in zakelijk rechtstrook 2x25 meter.

6 STRUCTUURPLAN BEDRIJVENTERREIN LOKERBROEK

6.1 Inleiding

Uit de vergelijking van de drie varianten komt variant Singels het beste naar voren omdat deze het meest efficiënte ruimtegebruik beoogt en de grootste kwaliteit weet te bereiken. Deze variant is uitgewerkt in het uiteindelijke structuurbeeld naar aanleiding van de keuze. Het structuurbeeld geeft ook een eerste basis om als rekenmodel te testen of het programma voor het structuurplan past. De hoofdontsluitingsweg is daarbij recht doorgetrokken het gebied in omdat op deze wijze een betere ontsluiting voor het gebied wordt bereikt dan met een lusstructuur. Variant Singels kan het programma

voor Lokerbroek bergen waardoor het model verder op schaal is uitgewerkt in een structuurplan.

Het uiteindelijke structuurplan heeft een kleiner oppervlakte dan waar de modellen en varianten van uit zijn gegaan. Dit heeft twee oorzaken:

- Vanuit de behoefte bleek een oppervlakte als in de modellen en varianten niet noodzakelijk.
- De agrarische bedrijven aan de Doorlopendedijk kunnen op deze manier intact blijven.

Het volgende hoofdstuk licht het Structuurplan inhoudelijk toe. De gegeven doorsneden zijn hierbij indicatief.

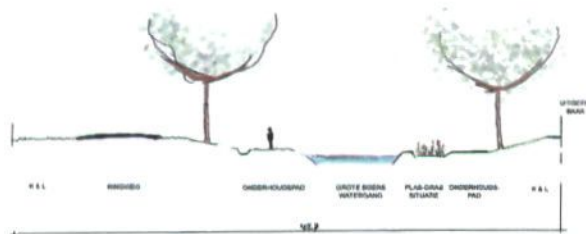


LEGENDA

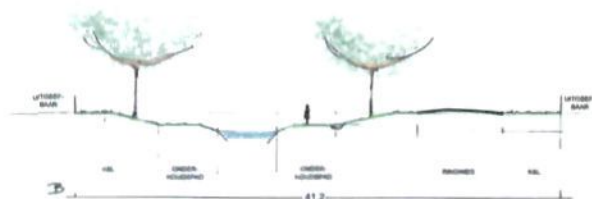
	water
	plas-dras
	groen
	wegen
	bedrijventerrein
	hoogspanningsleiding
	nader uit te werken

STRUCTUURPLAN BEDRIJVENTERREIN 'LOKERBROEK'

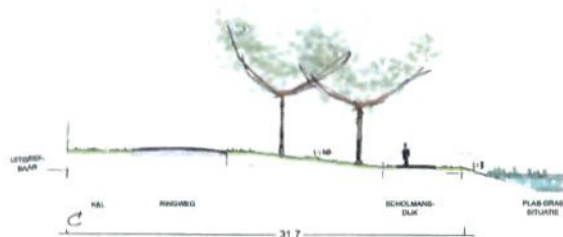
Afbeelding 8: structuurplan



Afbeelding 9: profiel A



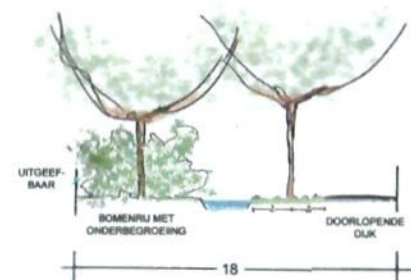
Afbeelding 10: profiel B



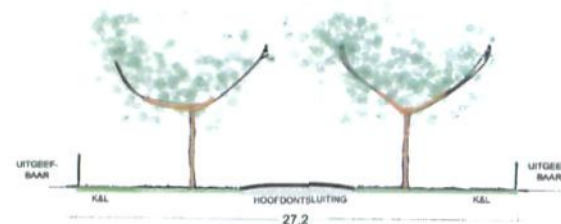
Afbeelding 11: profiel C



Afbeelding 12: profiel D



Afbeelding 13: profiel E



Afbeelding 14: profiel F

6.2 Ruimtelijke opzet

Bedrijventerrein Lokerbroek ligt in een open broekontginning met voornamelijk een agrarische functie. Westelijk van het gebied liggen landgoed Snatergat en de Oude Schipbeek. Het bedrijventerrein heeft een op zich zelf staand karakter met een eigen identiteit. Het zal als zelfstandige eenheid in het gebied ervaren gaan worden. Door te reageren op bestaande routes en kavelstructuren in het gebied en met beplanting aan te sluiten op bestaande beplantingsstructuren wordt het bedrijventerrein ingebed in haar omgeving.

Landweer

Noordelijk wordt het gebied begrensd door oude landweren; de Scholmansdijk, Boterbeek en Dorperdijk. Dit gebied kon vroeger onder water worden gezet en zo een verdedigingslinie vormen. Deze cultuurhistorische relictten krijgen in het ontwerp voor Lokerbroek weer betekenis. Hierbij wordt de nadruk gelegd op een combinatie van ecologie, water en recreatie. Het gebied tussen de Scholmansdijk en de Boterbeek wordt weer onder water gezet (plasdras). Open water en rietvelden wisselen elkaar af. De Scholmansdijk vervult een belangrijke langzaam verkeersroute, voor zowel de gebruikers van het bedrijventerrein als voor recreanten.



Bomengording / bomengordijn

Het bedrijventerrein ligt aan de zuid- en westkant in de invloedssfeer van de snelweg. Hierop wordt gereageerd door een kloekke 50 meter brede strook met bomen rondom het bedrijventerrein. In deze strook zijn rabatten aanwezig (greppels en dijkes met bomen wisselen elkaar af). De strook loopt aan de binnenzijde op tot + 3 meter ten opzichte van de Oude Stationsweg. Het is een transparante strook met bomen van de eerste grootte en niet of nauwelijks onderbeplanting. Een wandelpad loopt door de strook.



Doorlopendedijk

De Doorlopendedijk vormt de oostelijke begrenzing van het gebied. Deze weg behoudt haar lokale functie. Achterkanten van het bedrijventerrein richten zich naar deze weg. Een stevig bosplantsoen belemmert het zicht hierop. De bestaande laanbeplanting langs de Doorlopendedijk wordt gehandhaafd, evenals de sloten. Een breed bosplantsoen (12,5 meter breed) met daarin een rij bomen vormt de begrenzing van het bedrijventerrein aan deze zijde.

Groteboerssingel

De Groteboerswatergang behoudt haar functie en de ringontsluiting in het gebied wordt gekoppeld aan deze watergang. Grenzend aan de Groteboerswatergang wordt een plasdrasstrook gerealiseerd. Daarmee krijgt de watergang naast een waterafvoerende functie ook een ecologische verbindende functie. De onderhoudspaden kunnen gebruikt worden als voetgangerspaden (voor de lunchwandeling), waarmee een derde functie wordt toegevoegd: de recreatieve.



Nieuwe Singel

Parallel aan de Groteboerswatergang wordt een tweede watergang gerealiseerd, welke eveneens is gekoppeld aan de ringontsluiting. Deze 'nieuwe singel' krijgt ook aan weerszijden een onderhoudspad / voetgangerspad, er wordt echter geen plasdrasstrook gerealiseerd.



Navelstreng

Het bedrijventerrein wordt ontsloten vanaf de N332 via een kruispunt met verkeerslichten. Deze hoofdontsluiting heeft twee van elkaar afwijkende gezichten. Buiten het bedrijventerrein / buiten de lijst voegt deze infrastructuur zich in het open landschap. De ontsluiting wordt aan weerszijden begrensd door strak vormgegeven rietvelden in water. De rietvelden zijn zodanig gesitueerd dat personen die naar het bedrijventerrein gaan, zicht hebben op het open landschap. Binnen de lijst wordt de ontsluitingsweg aan weerszijden begrensd door brede grasbermen van 10 meter breed met daarin aan weerszijden van de weg een stevige laanbeplanting.



6.3 Uitgeefbaarheid/programma

Bedrijventerrein Lokerbroek is ongeveer 72 ha bruto groot. Op bedrijventerrein Lokerbroek is 51,5 ha netto uitgeefbaar terrein. Daarnaast is er ruimte voor 18,3 ha groen met water en 2,3 ha wegen.

Buiten het bedrijventerrein is er een zoekgebied van circa 15 ha voor groen, water en natuur en 0,3 ha voor wegen.

6.4 Fasering

De fasering van het bedrijventerrein is afhankelijk van het succes van de herstructurering van de bedrijventerreinen in Rijssen. Er wordt gestreefd naar het op voorhand realiseren van mitigerende maatregelen in het landschappelijke casco.

6.5 Beperkingen

Op het plangebied Lokerbroek rusten een aantal belemmeringen. Zo loopt er over het plangebied een

hoogspanningsleiding. Onder deze hoogspanningsleiding geldt dat er maximaal één bouwlaag hoog gebouwd mag worden en dat er bovendien beperkingen bestaan ten aanzien van opslag onder de hoogspanningsleiding.

Aan de zuidoost zijde van het plangebied, aan de Doorlopendedijk 8 ligt een varkenshouderij die een geurcirkel heeft van 449 meter voor categorie II-objecten. Binnen 189 meter vanaf het bouwblok van het varkenshouderijbedrijf moet de vestiging van stankgevoelige objecten geheel vermeden worden. Wellicht zal de nieuwe stankwet, wet geurhinder en veehouderij, andere uitgangspunten hanteren.

Indien op de rand van het plangebied gebouwd wordt, vormt Lokerbroek een hindering voor een viertal omliggende veehouderijen.

Vooralsnog is in het structuurplan geen specifieke rekening gehouden met de aanwezigheid van deze belemmeringen omdat onder een aantal restricties de gronden wel uitgeefbaar zijn. Bij uitwerking van het structuurplan naar een bestemmingsplan dient een definitieve invulling aan de beperkingen gegeven te worden.

7 VERVOLG

7.1 Procedure

Het voorontwerpstructuurplan wordt in het kader van overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) tezamen met het voorontwerpmilieuraapport naar diverse instanties gezonden. In ieder geval zal overleg plaatsvinden met Provincie Overijssel, het Waterschap Rijn en IJssel, de VROM-inspectie en buurgemeenten. Gedurende de zelfde periode vindt inspraak plaats.

De resultaten van overleg en inspraak worden vervolgens verwerkt in het ontwerpstructuurplan en ontwerp van het milieuraapport die in ieder geval voor 30 mei 2007 ter inzage worden gelegd om de gevestigde Wet voorkeursrecht gemeenten in het gebied te kunnen bestendigen en te verlengen voor een periode van twee jaar. De inzageperiode is zes weken en gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen tegen het ontwerpstructuurplan en milieuraapport van de plan-m.e.r. indienen. Vervolgens dient de gemeenteraad van de gemeente Rijssen-Holten te besluiten over vaststelling van het structuurplan en de plan-MER.

Binnen twee jaar na het bestendigen van het voorkeursrecht dient vervolgens een ontwerpbestemmingsplan voor het plangebied ter inzage te zijn gelegd om het gevestigde voorkeursrecht wederom

te kunnen bestendigen. In de zelfde periode dient ook een partiële herziening van het streekplan te worden ingezet.

Afhankelijk van de uiteindelijke werkelijke grootte van het plangebied bij een uitwerking naar een bestemmingsplan dient aandacht te zijn voor een eventuele m.e.r.-beoordelingsplicht.

7.2 Uitwerking beperkingen

Hoogspanningsleiding

Ten aanzien van de hoogspanningsleiding dient in het vervolgtraject beschouwd te worden of een eventuele omlegging van de leiding langs de rand van het plangebied haalbaar is zodat uitgifte van de gronden zonder beperkingen mogelijk wordt. Indien een dergelijke omlegging niet haalbaar is dan dient in de uitwerking naar het bestemmingsplan te worden gekozen voor een 'bestemming op maat' die beperkingen stelt aan de functie en bebouwingshoogte van de gronden binnen de belemmeringzone van de hoogspanningsleiding.

Milieucirkel

Het agrarische bedrijf Doorlopendedijk 8 geeft een aanzienlijke beperking voor de bedrijventerreinontwikkeling, anderzijds beschouwd kan de bedrijventerreinontwikkeling een belemmering betekenen voor het bedrijf. Ten aanzien van het agrarische bedrijf kan er voor gekozen worden de gronden binnen de milieucirkel specifiek te bestemmen zodat er geen sprake kan zijn van een belemmering voor het

agricarische bedrijf. Dit betekent concreet dat er een beperkt aantal mensen binnen de cirkel aanwezig mogen zijn om niet tot een kwetsbaar object bestempeld te worden. Een oplossing is om het deel van het huidige plangebied dat binnen de milieucirkel gelegen is buiten de vertalingen naar een bestemmingsplan te houden en hier eventueel op een andere plek het plangebied iets uit te breiden om toch aan het programma te komen.

In januari 2007 treedt de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij in werking. Deze wet kan van invloed zijn op de hindercirkels van de omliggende agrarische bedrijven.

7.3 Haalbaarheid en draagvlak

Overeenstemming met provincie

Voor de uiteindelijke uitvoering van het bedrijventerrein Lokerbroek is een partiële herziening van het Streekplan 2000+ noodzakelijk omdat deze de vestiging van een bedrijventerrein op de locatie Lokerbroek niet toestaat. Dit structuurplan vormt tevens de basis om tot medewerking van de Provincie Overijssel van een streekplanherziening te komen.

Naast en streekplanherziening is ook overeenstemming met de Provincie Overijssel noodzakelijk om tot een aansluiting van het bedrijventerrein op de provinciale weg N332 te komen.

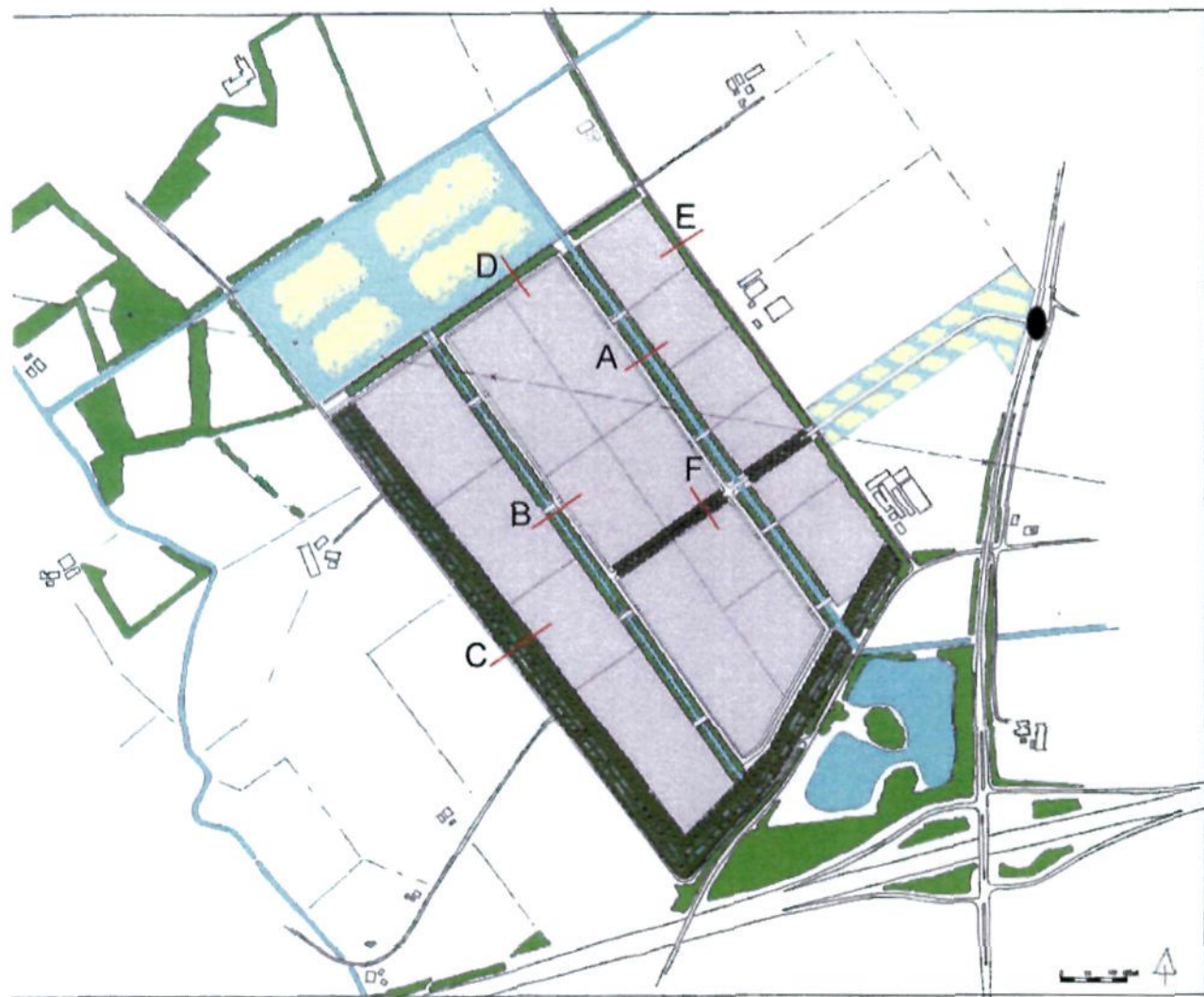
Maatschappelijk draagvlak

Om tot een maatschappelijk draagvlak voor dit plan te komen wordt in het kader van de in de Algemene wet bestuursrecht geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure inspraak over het plan gehouden.

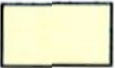
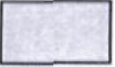
7.4

Exploitatie

De globale grondexploitatieberekening van de gemeente Rijssen-Holt en wijst uit dat het plan Lokerbroek financieel-economisch uitvoerbaar is.



LEGENDA

	water
	plas-dras
	groen
	wegen
	bedrijventerrein
	hoogspanningsleiding
	nader uit te werken

STRUCTUURPLAN BEDRIJVENTERREIN 'LOKERBROEK'