

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 18 januari 2022

raadsvergadering: 10 maart 2022

agendanummer: 12

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

onderwerp: vaststellen structuurvisie Ligtenbergerveld Oost

voorgesteld wordt:

1. in te stemmen met de opgestelde zienswijzennota Ligtenbergerveld Oost;
2. scenario 1 als voorkeursvariant te hanteren bij de verdere uitwerking van de structuurvisie;
3. de structuurvisie Ligtenbergerveld Oost ongewijzigd vast te stellen;
4. via de 7e wijziging op de gemeentebegroting 2022 een krediet beschikbaar te stellen van € 207.500,- voor de verdere uitwerking naar een ontwerp Omgevingsplan.

1. Inleiding

In de vergadering van de commissie Grondgebied van 16 september 2021 is de ontwerp structuurvisie Ligtenbergerveld besproken en vrijgegeven voor zienswijzen. De ontwerp visie heeft daarom van 7 oktober tot en met 17 november ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen en de provincie Overijssel heeft in het kader van de vooroverlegprocedure een reactie gegeven. Deze zijn gebundeld en van een reactie voorzien in bijgevoegde zienswijzennota. Hierover kan nu een besluit worden genomen en de structuurvisie worden vastgesteld.

2. Beoogd effect/doel

Hiermee wordt een eerste stap gezet om meer ruimte te creëren voor het bedrijfsleven en daarmee het faciliteren van de werkgelegenheid.

3. Argumenten

1.1 De provincie wijst in haar reactie op een nadere onderbouwing van een aantal onderdelen, maar geeft wel ruimte voor uitbreiding

De provincie constateert dat er in haar beleid ruimte wordt geboden voor realisering van een nieuw bedrijventerrein in de groen omgeving nu mogelijkheden binnen het bestaand bebouwd gebied ontoereikend zijn. Wel vraagt zij om een nadere onderbouwing van de dwingende reden van groot openbaar belang om de ecologische zone te doorsnijden, verzoekt zij om de informatie met betrekking tot de stikstofdepositie te delen en geeft zij advies over de compensatie van het, door de ontwikkeling van het bedrijventerrein, wegvallen van het weidevogelgebied. Deze onderwerpen komen allemaal in de vervolprocedure aan bod. Ten slotte

wijst de provincie op de regionale programmeringsafspraken over de behoefte aan nieuw bedrijventerrein. We hebben ons behoefteonderzoek gedeeld met de Twentse gemeenten en de provincie. Daarbij hebben meerdere gemeenten aangegeven dat zij ook extra behoefte zien. Binnen de regio is afgesproken om een nieuw regionaal behoefteonderzoek uit te laten voeren. We gaan er daarbij vanuit dat de uitkomst voor Rijssen-Holten aansluit bij ons eigen behoefte onderzoek van BCI. Bij de verdere uitwerking van de structuurvisie sluiten we daarom aan bij de uitkomst van het regionale onderzoek. Dat is nodig om de ruimtelijke procedure "ladder-proof" te doorlopen.

1.2 De reclamanten stellen de behoefte ter discussie, wijzen op locaties elders in de gemeente en de regio en op verdichting op de bestaande terreinen

Uit onderzoek van BCI is gebleken dat binnen Rijssen-Holten lokale behoefte is naar circa 20-28 hectare bedrijventerrein. Uit de locatiestudie is het Ligtenbergveld Oost als ruimtelijk meest geschikte locatie naar voren gekomen. Reclamanten zijn bang dat het nieuwe bedrijventerrein ten koste gaat van de natuur. De structuurvisie gaat uit van het behoud van de huidige structuur en op een later moment zal ecologisch onderzoek moeten uitwijzen wat de gevolgen zijn voor bestaande flora en fauna. De reclamanten dienen daarnaast ook overige locaties aan. Deze locaties zijn in de locatiestudie onderzocht en minder geschikt geacht. Tot slot wordt ingegaan op verdichting op de bestaande bedrijventerreinen. Grootschalige verdichting op het huidige bedrijventerrein zal leiden tot negatieve effecten met name in het kader van parkeren.

2.1 Dit blijft, ook na heroverweging, de voorkeursvariant

In ons voorstel d.d. 24 augustus 2021 hebben we scenario 1 als voorkeursvariant benoemd. Tijdens de behandeling in de commissie Grondgebied waren er enkele fracties die scenario 1 als vertrekpunt zagen, maar uiteindelijk na realisatie van het bedrijventerrein in scenario 2 het ideale eindbeeld zagen en in geleidelijkheid hier naar toe willen werken. De argumenten hiervoor waren 1) een goede ruimtelijke inpassing van het nieuwe terrein in het landschap 2) investeren in een landschappelijke tegenprestatie en het zicht op het terrein weghalen voor de wijkbewoners. Beide argumenten kunnen we onderschrijven, maar of dat met scenario 2 beter tot z'n recht komt dan met scenario 1 betwijfelen we. We hebben tijdens de vergadering beloofd om beide scenario's nog eens te bezien en de opmerkingen van de commissie te wegen. We benoemen daarbij de volgende punten:

- In de (maatschappelijke) discussie over dit terrein wordt het beeld geschetst dat het gebied van de voorliggende structuurvisie nu één groot natuurgebied is. Dat is niet zo. Het natuurgedeelte blijft beperkt tot de ecologische zone. Het overgrote deel heeft een agrarische bestemming en wordt als gras- en maisland gebruikt. Wel heeft dit deel de aanduiding "weidevogelgebied" waar vogels kunnen fourageren etc. Scenario 1 tast, behoudens de doorsnijding met een ontsluitingsweg, het natuurgedeelte inclusief het naastliggende fiets/wandelpad niet aan. Dat blijft in stand en wordt, ter compensatie van de doorsnijding met de ontsluitingsweg, aan de zuidzijde versterkt. Bij scenario 2 leggen we een nieuw natuurgebied aan. We vragen ons af of dit bijdraagt in de doelstelling van het NNN. De ecologische zone is bedoeld als verbinding tussen de Overtoom-Middelveen en de Zunasche heide en niet als een geheel nieuw natuurgebied. Daarbij ligt de bestaande ecologische zone met reden op deze plek. Water stroomt naar het laagste punt. De Elsenerbeek is in dit geval het laagste punt. Het verplaatsen van de gehele ecologische zone naar een hoger gelegen gebied aan de andere zijde van het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein vraagt om flinke technische inspanningen en is

daarmee niet reëel (water moet omhoog gepompt worden). De huidige ecologische zone voldoet aan de bijdrage om beide natuurgebieden met elkaar te verbinden;

- Fasering. In het advies van 24 augustus 2021 benoemden we al de fasering van de aanleg van het terrein. We programmeren op basis van aannames en extrapolatie van historische uitgiftecijfers. Dat geeft geen garantie dat het gehele terrein ook daadwerkelijk wordt gevuld. Het is daarom belangrijk om het terrein niet in één keer bouwrijp te maken, maar gefaseerd, afhankelijk van de vraag. Omdat we voornemens zijn om nadrukkelijk eisen te stellen aan werkgelegenheid, blokkendozen voor alleen opslag van goederen liever niet willen en we een duurzame omgeving en gebouwen willen, zal dat de vraag drukken. Het is daarmee niet zeker dat het gehele terrein ook daadwerkelijk gevuld wordt. Als dat niet het geval is, blijft er bij scenario 2 een strook niet-functionele grond liggen tussen de nieuwe natuur en het bedrijventerrein. Dat is niet wenselijk. Scenario 1 maakt een goede fasering mogelijk;
- Openheid. De ecologische zone, zoals deze nu is ingericht, is een open zone waarbij de oude bodemlagen bloot zijn gelegd om oorspronkelijke vegetatie te laten herstellen. Grasland, struweel en klein water hebben het ecosysteem gevormd zoals het nu is. Bij de geformuleerde uitgangspunten voor de inrichting van de ecologische zone is het niet de bedoeling geweest om veel opgaand groen te realiseren. De inrichting is gebaseerd op het geschikt maken voor diersoorten die bij dit ecosysteem passen. Het verleggen van de ecologische zone, met een flinke versterking van het groen als afscherming tussen het bedrijventerrein en het landschap moet dienen, doet afbreuk aan de doelstelling van de ecologische zone. Daarbij is het niet zeker dat de flora en fauna die beoogd waren bij de realisatie van de bestaande ecologische zone ook terugkeren wanneer deze zone verlegd wordt naar een andere locatie.
- Landschappelijke inpassing. We onderstrepen het belang van een zorgvuldige afronding van het gebied en een groene afscherming van het terrein waardoor deze aan het zicht wordt onttrokken. Daar voorziet ook scenario 1 in. Naast het feit dat groen belevingswaarde heeft zorgt dit ook voor het tegengaan van hittestress. Bij de landschappelijke uitgangspunten is daarom niet voor niets het behoud van bestaande bomen en de aanplant van nieuwe bomenlanen en bomengroepen benoemd. Daarbij is de huidige structuur van landwegen als uitgangspunt gehanteerd. Dit biedt mogelijkheden om de rond het gebied bestaande wandel- en fietspaden te versterken en uit te breiden. Bij scenario 1 is rondom het nieuwe terrein een stevige groene afscherming voorzien waardoor het zicht op het terrein wordt onttrokken. Daarmee voldoet ook scenario 1 aan de wensen van fracties. Is met betrekking tot het groen scenario 1 dan het eindplaatje? Nee. Alle onderzoeken moeten nog worden uitgevoerd en de inrichtingsschets moet nog worden gemaakt. We hebben beloofd om dit in een interactief proces vorm te geven. We hebben daar met Opbroek Oost en het Enkcoterrein goede ervaring mee opgedaan en verwachten dat dit hier ook lukt. De uiteindelijke inrichtingsschets zal zeker nog afwijken van scenario 1, zoals we ook al onder de kanttekeningen in het advies van 24 augustus j.l. hebben benoemd;
- Financieel. "De ontwikkeling van het terrein mag wat kosten" en dat doet het hoe dan ook. We kunnen niet meer ontwikkelen zoals we gewend waren. Klimaat en duurzaamheid vragen offers. Waar we bij eerdere ontwikkelingen van bedrijventerreinen (Vletgaarsmaten en Elsmoat) uitgingen van een uitteefbaar percentage van 60 a 70%, komen we in dit gebied niet eens aan de 50%. Er is aanzienlijk meer groen en water voorzien dan eerder gebruikelijk was. We hebben voor beide scenario's een doorberekening

gemaakt van de kosten. Deze zijn geraamd op basis van een landelijk gehanteerd prijzenboek. Voor scenario 1 zijn extra kosten geraamd om de ecologische zone te overkluizen en bij scenario 2 de kosten voor het verleggen hiervan. Scenario 1 is kostendekkend bij een uitgifteprijs van € 140,- exclusief btw (ter vergelijking: op Vletgaarsmaten hanteren we een verkoopprijs van € 105,-; voor Ligtenbergerveld een prijsstijging van ruim 30%). De ontwikkeling van scenario 2 laat bij dezelfde verkoopprijs een tekort zien van ruim € 3,0 mln.

- Zienswijze. Reclamant 1 wijst er in de zienswijze op dat scenario 2 niet wenselijk is omdat "de industrie dan nog dichterbij de woonwijk wordt gesitueerd en de overlast voor de buurtbewoners verder toeneemt". Los van de overige tekst van de zienswijze gaat de voorkeur uit naar scenario 1.

3.1 De zienswijzen geven geen aanleiding de ontwerp structuurvisie te wijzigen.

In de zienswijzennota zijn de reacties van de reclamanten beoordeeld en van een reactie voorzien. Deze geven geen aanleiding om de ontwerpstructuurvisie te wijzigen. De structuurvisie kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

3.2 De verkeersstructuur wordt afzonderlijk onderzocht

De structuurvisie voorziet in de afwikkeling van het verkeer via de bestaande wegen. In de commissievergadering hebben enkele fracties gevraagd of dit afdoende is, mede in relatie tot de hoge verkeersdichtheid op de Morsweg en het verkeer wat via de wijk Veeneslagen gaat. Wij stellen voor om dit, in combinatie met het nog uit te voeren onderzoek over het verkeer op de Nijverdalseweg, nader te onderzoeken. Hiervoor is een bestuursopdracht in voorbereiding, die begin 2022 wordt aangeboden voor besluitvorming. Het onderzoek loopt daarmee synchroon met de onderzoeken die plaatsvinden in het kader van het Omgevingsplan voor Ligtenbergerveld Oost.

4.1 Voor de verdere uitwerking van de structuurvisie is krediet nodig

Na vaststelling van de structuurvisie kunnen we deze verder uitwerken naar een omgevingsplan. Hiervoor moeten diverse onderzoeken worden uitgevoerd. We hebben niet de expertise in huis om dat zelf te doen. Daarom worden deze aanbesteed en is hiervoor krediet nodig. In het gevraagde krediet is het verkeersonderzoek (zie argument 3.2) niet meegenomen. Dat gaat via een separaat traject.

4. Kanttekeningen

Op dit voorstel zijn geen kanttekeningen te benoemen. Met betrekking tot de keuze voor Ligtenbergerveld Oost zijn de kanttekeningen al benoemd in het voorstel van 24 augustus 2021.

5. Draagvlak

Met het ter inzage leggen van de ontwerp structuurvisie is het draagvlak onder de bevolking en het bedrijfsleven getoetst. Hierop zijn de 2 zienswijzen binnengekomen. Verder draagvlak zal in de vervolgprocedure worden gecreëerd wanneer het omgevingsplan en de inrichtingsschets worden opgesteld.

6. Aanpak/Uitvoering

De vastgestelde structuurvisie wordt tzt gepubliceerd op ruimtelijke plannen. De grondeigenaren worden na vaststelling van de structuurvisie geïnformeerd dat het

voorkeursrecht door vaststelling van de structuurvisie met drie jaar wordt verlengd. Binnen deze termijn moet de gemeenteraad een omgevingsplan vaststellen wil het voorkeursrecht niet vervallen.

7. Financiën

Zie beslispoint 4. De kosten worden geactiveerd onder de immateriële activa en moeten binnen vijf jaar worden ingebracht in een grondexploitatie.

8. Bijlagen

Bijlage 01, Structuurvisie Ligtenbergveld Oost

Bijlage 02, Begroting kosten voorbereiding Omgevingsplan LVO

Bijlage 03, Zienswijzennota Structuurvisie Ligtenbergveld Oost

Bijlage 04, 7e wijziging op de gemeentebegroting 2022

9. Raadsprogramma

Ondernemen en Werk

Besluit raad

raadsvergadering: 10 maart 2022
agendanummer: 12
griffienummer: 2022-0007

onderwerp: vaststellen structuurvisie Ligtenbergerveld Oost

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

1. gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 18 januari 2022
2. gezien de behandeling in de commissie Grondgebied d.d. 17 februari 2022.

besluit:

1. in te stemmen met de opgestelde zienswijzennota Ligtenbergerveld Oost;
2. de structuurvisie Ligtenbergerveld Oost ongewijzigd vast te stellen;
3. zowel scenario 1 als scenario 2 in zoverre verder te uit werken, zodat op basis van afdoende informatie een goede gemotiveerde keuze gemaakt kan worden voor scenario 1 dan wel 2;
4. via de 7e wijziging op de gemeentebegroting 2022 een krediet beschikbaar te stellen van € 207.500,- voor de verdere uitwerking naar een ontwerp Omgevingsplan;
5. eventuele aanvullende benodigde (financiële) middelen te verwerken in de Voorjaarsnota 2022.

besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 10 maart 2022.


G.H. Veerman
griffier


A.C. Hofland
voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	17-02-2022	De commissie adviseert het raadsvoorstel te behandelen in de raad van 10 maart 2022.
Raad	10-03-2022	Aangenomen zonder hoofdelijke stemming 20 stemmen voor en 2 stemmen tegen. Amendement(en) aangenomen