

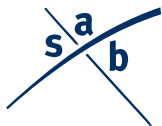
Zonering Bouwhoogtes
bedrijventerreinen

Holten

gemeente Rijssen-Holten

20 september 2018





SAB

bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

correspondentieadres:
Postbus 479
6800 AL
Arnhem

T: 026-3576911
I: www.sab.nl
E: info@sab.nl

Projectteam

Barbara van Dijk
Lotte van Veldhuizen

Projectnummer

160106_01

Datum

20 september 2018

Opdrachtgever

Gemeente Rijssen-Holten

Contactpersoon opdrachtgever

J. Danker

Inhoud

Inleiding 4

Aanleiding	5
Plangebied	5
Leeswijzer	5

Inventarisatie en analyse 7

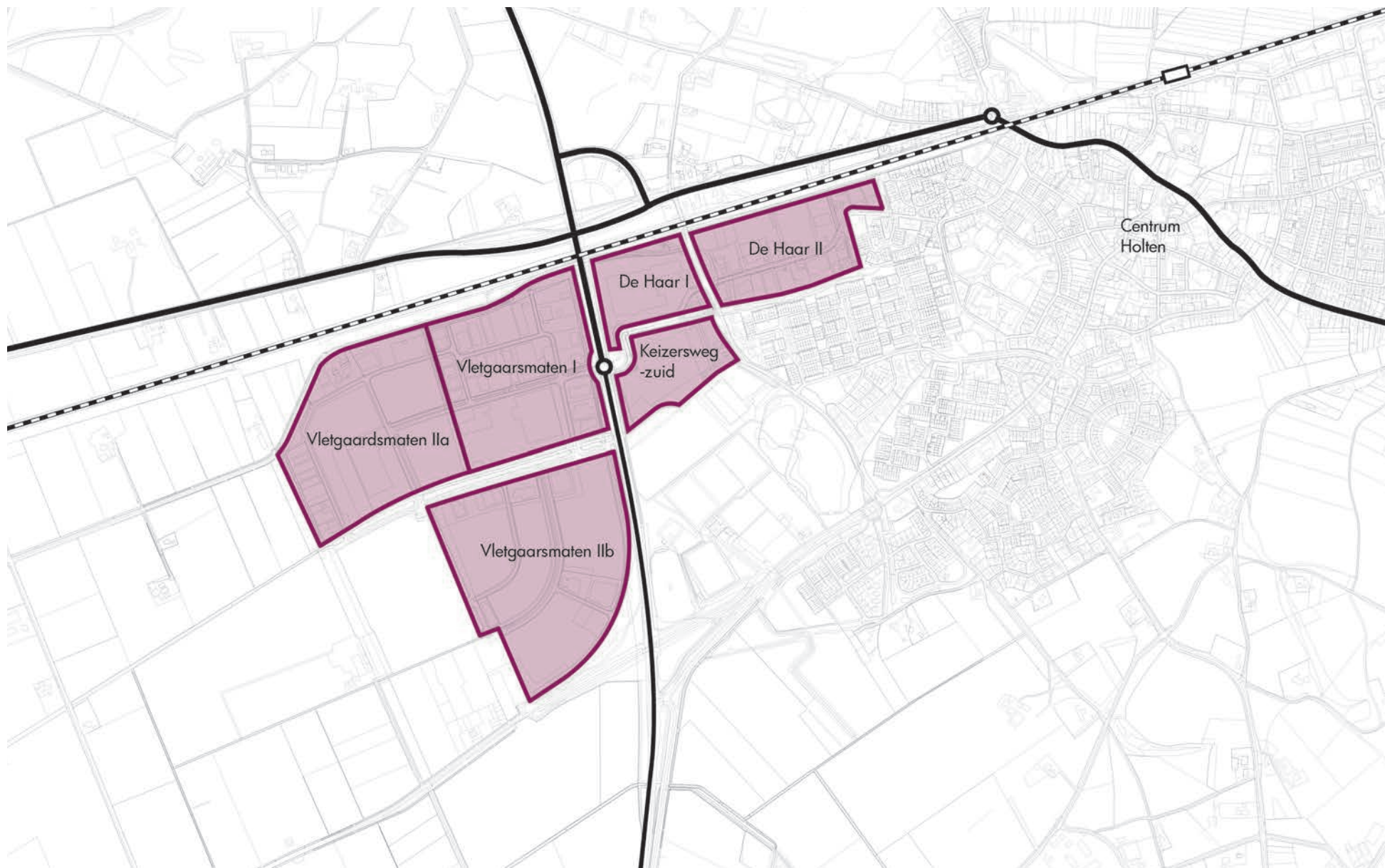
Verkeersstructuur	7
Groen- en waterstructuur	9
Overgangen naar de omgeving	9
Ruimtelijk-functionele structuur	11
Huidige toegestane bouwhoogtes	13

Uitgangspunten visie 15

Kwaliteiten	15
Knelpunten	15
Provinciaal beleid	17
Bouwhoogte bedrijventerreinen in de regio	20
Bouwhoogte in relatie tot omgeving	21
Bouwhoogte in relatie tot profielen	23

Beleid bouwhoogtes 29

Economsich scenario	29
Ruimtelijk scenario	31
Ruimtelijk-economisch scenario	33
Afweging scenario's	35
Beeldkwaliteit en duurzaamheid	37



Ligging plangebied

Inleiding

Aanleiding

Ondernemerschap is één van de kernkwaliteiten van de gemeente Rijssen-Holten. De gemeente wil dit graag zo houden en heeft daarom in 2016 de visie Rijssen-Holten WERKT! opgesteld. Deze visie beoogt werkgelegenheid te creëren in verschillende categorieën. Één van de projecten die in dit kader genoemd wordt, is het verruimen van de mogelijkheden binnen bestemmingsplannen. Bijvoorbeeld door bepaalde gebieden van het bedrijventerrein vrij te stellen van een maximale bouwhoogte, wordt het vestigingsklimaat aantrekkelijker.

Tegelijkertijd staan ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik bij de gemeente Rijssen-Holten voorop en lenen niet alle gebieden zich voor grotere vrijheid, bijvoorbeeld, omdat het een overgangzone is naar een woonwijk of het gebied grenst aan het landschap.

De gemeente Rijssen-Holten heeft in 2005 de 'zonering bouwhoogtes bedrijventerrein Rijssen' vastgesteld. Doelstelling was enerzijds om zorgvuldig om te gaan met het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen en anderzijds mogelijkheden te bieden aan ondernemers om van grotere bouwhoogtes gebruik te maken dan tot dan toe toegestaan via de geldende bestemmingsplannen.

Na 2005 hebben onder meer de economische crisis en innovaties in de productie-, bouw, en logistieke sector ervoor gezorgd dat de behoefte aan bedrijventerrein in kwalitatief en kwantitatief opzicht veranderd is.

Daarom is de 'zonering bouwhoogtes bedrijventerreinen Rijssen' geactualiseerd en parallel een vergelijkbare visie voor bedrijventerreinen in Holten opgesteld. Voorliggend document geeft de visie voor bedrijventerreinen in Holten weer. Deze biedt handvaten om bij de actualisatie van bestemmingsplannen of afzonderlijke bouwplannen (via omgevingsvergunning) al dan niet grotere bouwhoogtes toe te staan.

De visie richt zich op de bouwhoogte van gebouwen op bedrijventerreinen. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde valt buiten het bereik van deze visie.

Plangebied

Het plangebied omvat de bedrijventerreinen aan de westzijde van Holten. De bedrijventerreinen liggen ten zuiden van de spoorlijn Deventer-Almelo en aan weerszijden van de N332. Het betreft de bedrijventerreinen De Haar I en II, Vletgaarsmaten I, IIa en IIb en Keizersweg-zuid.

Leeswijzer

Allereerst gaat het volgende hoofdstuk in op de huidige situatie. Wij inventariseren onder andere de verkeersstructuur, groen- en waterstructuur, huidige toegestane bouwhoogtes etc.

In het hoofdstuk visievorming gaan wij in op de kwaliteiten en knelpunten en benoemen wij de uitgangspunten voor de visie. Belangrijke thema's zijn hierin de overgangen van de bedrijventerreinen naar de omgeving. Tot slot gaat het hoofdstuk beleid bouwhoogtes in op de gewenste zonering voor de bouwhoogtes. Daarbij onderscheiden we een ruimtelijk, economisch en ruimtelijk-economisch scenario om met bouwhoogtes om te gaan.

De onderscheiden zones lichten wij aan de hand van teksten en passende referentiebeelden verder toe.



N332

Inventarisatie en analyse



Handelsweg

Verkeersstructuur

Hoofdwegen

Via de N332 hebben de bedrijventerreinen een snelle aansluiting op de zuidelijk gelegen A1, die op ca. 3,5 km afstand ligt.

De N344 (Deventerweg) verzorgt de regionale aansluiting richting Deventer, terwijl de N332 in noordelijke richting de aansluiting met Raalte verzorgt.

Interne ontsluitingsstructuur

Voor de bedrijventerreinen Vletgaarsmaten I, IIa en IIb vormt een rotonde op de N332 de belangrijkste entree. Er is sprake van een entreelus via de Handelsweg en Transportweg. Vanaf deze lus zijn de interne ontsluitingswegen bereikbaar. Dit zijn gedeeltelijk doodlopende wegen.

Voor De Haar I en II en Keizersweg-zuid vormt de Keizersweg de belangrijkste ontsluitingsweg. Deze is bereikbaar vanaf de rotonde op de N332. Hoewel de Keizersweg doorloopt Holten in, is aan deze zijde geen vrachtverkeer toegestaan, waardoor de weg aan deze kant geen functie voor de bedrijventerreinen vervult.

Openbaar vervoer

De spoorlijn ligt direct ten noorden van de bedrijventerreinen. Het station ligt echter ruim 1500m ten oosten van de bedrijventerreinen. Daarmee zijn de bedrijventerreinen beperkt bereikbaar met openbaar vervoer.

Langzaam verkeer

De route Handelsweg - Keizersweg - Lange pad is een fietsroute over een vrijliggend fietspad, die de bedrijventerreinen met het centrum van Holten verbindt. Ter hoogte van het bedrijventerrein Keizersweg-zuid is een fietstunnel gerealiseerd, om onveilige situaties met in- en uitrijdend (vracht)verkeer te voorkomen.

Ook langs de Productieweg ligt een vrijliggend fietspad. Op de overige straten maken fietsers gebruik van de rijbaan (op enkele plekken met fietssuggestiestroken) en zijn er trottoirs voor voetgangers.



Water en groenstructuur

Groen- en waterstructuur

Begeleiden hoofdontsluiting

De N332 ligt ten zuiden van Holten vrij in het open landschap. Laanbeplanting begeleidt de parallelweg langs de N332. Rondom de afslag naar Holten (Larense weg) bepalen grote boomgroepen en bosschages het beeld.

Een brede watergang begeleidt de N322 ter hoogte van bedrijventerrein Vletgaarsmaten. Op bedrijventerrein Vletgaarsmaten worden de belangrijkste ontsluitingswegen begeleid door watergangen met groene bermen. De watergang langs de Handelsweg loopt door het landschap in. Incidenteel komen er solitaire bomen voor, maar er is geen sprake van een structurele begeleiding door bomen op het bedrijventerrein. De Keizersweg heeft geen structurele begeleiding van groen, water of bomen.

Verborgен water

Op Vletgaarsmaten is incidenteel sprake van 'verborgen water' aan de achter- of zijkanten van bedrijven. Dit water heeft een functie voor de waterhuishouding, maar heeft geen ruimtelijk structurerende rol.

Overgangen naar de omgeving

Noordzijde: spoorlijn

Aan de noordzijde begrenst de spoorlijn zowel Vletgaarsmaten als De Haar. Bedrijven liggen hier veelal met de achterkanten naar het spoor. Een stevige groene bomenrand aan weerszijden van het spoortalud neemt de bedrijven uit het zicht.

Westzijde: landschap

Stevige bomenrijen schermen het bedrijventerrein Vletgaarsmaten af van het landschap. De bedrijven, die veelal met de achterkanten naar het landschap gekeerd zijn, zijn hierdoor niet zichtbaar vanuit het landschap (zie de foto van de Broekweg). Daar waar een watergang de bomenrijen kruist is er beperkt doorzicht op het open landschap.

Zuidzijde Vletgaarsmaten: landschap

Aan de zuidoostzijde liggen bedrijven met de voorzijde naar het landschap. Hier kan een representatieve rand gerealiseerd worden. De nabij gelegen Dorperdijk heeft een groene begeleiding, waardoor het bedrijventerrein op grotere afstand nauwelijks zichtbaar is. Op één plek is zicht op het open landschap.

Oostzijde Vletgaarsmaten: groene buffer

Ten westen van de N332 ligt een grote groene buffer tussen de bedrijventerreinen en het woongebied. Dit is

sportpark 't Vletgoor en bestaat uit meerdere sportvelden, een ijsbaan en een grote visvijver. Door de bestaande kavel van Müller en de recente uitbreiding Keizersweg-zuid groeien de bestaande bedrijventerreinen aan weerszijden van de N332 aan elkaar vast.

Zuid- en oostzijde De Haar: woongebied

Bedrijventerrein De Haar grenst aan het woongebied van Holten. Bedrijven aan de zuidzijde grenzen met de achterzijde aan de achterzijde van de woningen en worden gescheiden door een groenzone waar het Lange pad doorheen loopt.

Aan de oostzijde markeren smalle groenzones de scheiding tussen bedrijventerrein en woongebied.



Broekweg; een stevige bomenrij schermt Vletgaarsmaten af van het landschap



Bebouwingsstructuur



Bebouwing in de zichtzone van de N332



Bedrijfsbebouwing op De Haar

Ruimtelijk-functionele structuur

Ruimtelijke opzet

De kavels op de bedrijventerreinen in Holten zijn over het algemeen maximaal 1,25 ha groot. Via een wijzigingsbevoegdheid zijn Burgemeester en wethouders bevoegd om bedrijfspercelen van maximaal 2 hectare toe te staan. Bebouwing ligt minimaal 5m van de voorste perceelsgrens en minimaal 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen. Wat betreft de ruimtelijk-functionele structuur onderscheiden wij een aantal deelgebieden:

Vletgaarsmaten I en IIa

Vletgaarsmaten I en IIa hebben een grotendeels rechtlijnige opzet, die voortborduurde op de landschappelijke ondergrond. Er is sprake van een hoofdontsluitingslus, maar de overige straten lijken enigszins willekeurig gesitueerd. Langs de N332 is de bebouwing overwegend representatief.

In de noordelijke rand komt incidenteel kleinschalige bebouwing met een afwijkende functie, zoals een bedrijfswoning, voor. Functioneel ligt de nadruk op transport & logistiek en (groot)handel.

Op Vletgaarsmaten IIa zijn nog kavels van verschillende afmeting te koop, waarbij de verkaveling flexibel is binnen de gegeven ontsluitingsstructuur.

Vletgaarsmaten IIb

Vletgaarsmaten IIb kent enkele gebogen straten, die afwijken van de meer rechtlijnige landschappelijke ondergrond. Langs de N332 is de bebouwing representatief. De functies sluiten aan op de functies in Vletgaarsmaten IIa.

Op Vletgaarsmaten IIb zijn nog kavels van verschillende afmeting te koop, waarbij de verkaveling flexibel is binnen de gegeven ontsluitingsstructuur.

Keizersweg-zuid en De Haar II

De kavels aan weerszijden van de Keizersweg vormen relatief grote kavels ten opzichte van de omgeving. De bebouwing staat midden op de kavel, er worden geen representatieve wanden naar de belangrijke wegen gemaakt. Op deze terreinen is een transportbedrijf gevestigd.

De Haar I

De Haar I is een ouder bedrijventerrein. De uitstraling is weinig representatief. Opvallend is dat bijvoorbeeld parkeerplaatsen of inritten niet volledig op eigen terrein zijn gesitueerd, maar gebruik moeten maken van de openbare weg. Functies die hier voorkomen zijn voornamelijk metaal en transportbedrijven. Ook komt er verspreid over het terrein kleinschalige bebouwing met afwijkende functies voor.



Lage bebouwing in de zichtzone langs de N332

Huidige toegestane bouwhoogtes

Op de pagina hiernaast zijn de huidige bouwhoogtes weergegeven die op grond van de vigerende bestemmingsplannen Bedrijventerrein Holten (2012) en Keizersweg-zuid (2012) mogelijk zijn. De bouwhoogtes variëren tussen de 8 en 12m. Accenten zijn nergens toegestaan.

Vletgaarsmaten

Voor Vletgaarsmaten geldt een eenduidig beleid voor de bouwhoogtes. Langs alle randen geldt een maximale bouwhoogte van 9m. In het middengebied geldt een maximale bouwhoogte van 12m.

Zichtzone langs de N332

In de zichtzone langs de N332 geldt over de gehele lengte een minimale bouwhoogte van 8m en een maximale bouwhoogte van 10m. Zo ontstaat een samenhangende representatieve bebouwingswand langs de N332. In de zone direct daarachter is de bouwhoogte maximaal 9m. In de huidige situatie voldoen niet alle bedrijven aan de minimale bouwhoogte van 8m.

De Haar II en Keizersweg-zuid

Voor De Haar II en een deel van Keizersweg-zuid geldt een maximale bouwhoogte van 12m. Aan de Aaltinksweg is de maximale hoogte 9m of 8m.

De Haar I

Voor de Haar I geldt ten noorden van de Keizersweg een maximale bouwhoogte van 9m. In de uiterste oostpunt en ten zuiden van de Keizersweg is de bouwhoogte maximaal 8m.

Bedrijfswoningen

Binnen de bestemming bedrijventerrein, die voor een groot deel van plangebied geldt, zijn bedrijfswoningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfs-woning'. Deze woningen hebben een maximale goothoogte van 6,5m en bouwhoogte van 10,5m.



Kwaliteiten en knelpunten

Uitgangspunten visie

Kwaliteiten

Economische kwaliteiten

Het feit dat de gemeente Rijssen-Holten over bedrijventerreinen van dergelijke omvang beschikt is een kwaliteit op zich en getuigt van een sterke ondernemersgeest. De aanwezigheid van deze bedrijventerreinen zorgt voor veel werkgelegenheid.

De goede ontsluiting van de bedrijventerreinen in Holten draagt bij aan een positief vestigingsklimaat. Op bedrijventerrein De Vletgaarsmaten zijn nog kavels te koop. De flexibele verkaveling is gunstig voor het vestigingsklimaat.

Ruimtelijke kwaliteiten

- Water en groen begeleiden belangrijkste ontsluitingswegen. Dit geldt met name voor Vletgaarsmaten en de N332.
- Het deel van Vletgaarsmaten IIb langs de N332 heeft door de ruimtelijke opzet en vereiste minimale bouwhoogte van 8m de potentie om een representatieve entree van het bedrijventerrein te worden.
- Aan de noord- en westzijde zijn stevige bomenranden gemaakt die het bedrijventerrein inkaderen. De doorzichten naar het landelijk gebied vormen ook een kwaliteit.

Knelpunten

Economische knelpunten

De gemeente Rijssen-Holten heeft duurzaam en intensief ruimtegebruik hoog in het vaandel staan. Bij voorkeur vestigen nieuwe bedrijven zich op bestaande terreinen en realiseren reeds gevestigde bedrijven uitbreidingen op de huidige locatie. In het kader hiervan kunnen de huidige bouwhoogtes een knelpunt zijn, die het vestigingsklimaat negatief beïnvloeden. Zeker gezien de ontwikkelingen in onder meer de logistieke en distributiesector waarin bijvoorbeeld automatische hoogbouwmagazijnen ontwikkeld worden, waarvoor hogere bouwhoogtes noodzakelijk zijn.

Ruimtelijke knelpunten

- De entree bij de rotonde Handelsweg-Keizersweg-N332 is weinig representatief. De vereiste minimale bouwhoogte van 8m is hier niet overal gerealiseerd. Ook de 'slinger' in de Keizersweg draagt niet bij aan een heldere entree. Aan de oostkant ontbreekt begeleidende bebouwing (het transportbedrijf heeft een groot voorterrein ten behoeve van expeditie). Een accent ter oriëntatie kan bijdragen aan de leesbaarheid van het gebied.

- Op de Haar I ontbreekt de ruimtelijke samenhang.
- De aanwezigheid van bedrijfswoningen verspreid over de bedrijventerreinen is een knelpunt vanwege de schaa sprong in korrelgrootte van de bebouwing. Bovendien kunnen woningen overlast ervaren van bedrijven en vice versa.
- Het agrarische perceel binnen het middels bomenrijen omkaderde bedrijventerrein vormt een gebiedsvreemd element.



De bedrijventerreinen in Holten geprojecteerd op de natuurlijke laag.



De bedrijventerreinen in Holten geprojecteerd op de laag van agrarisch cultuurlandschap

Provinciaal beleid

Economisch perspectief

In algemene zin geldt dat de provincie Overijssel vanuit economisch perspectief inzet op een zorgvuldige planning en regulering van nieuwe en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. De eerste inzet van de provincie is om nieuwe bedrijventerreinen te voorkomen, zolang er op bestaande bedrijventerreinen nog ruimte beschikbaar is of als de kans zich voordoet om bouw- en gebruiksmogelijkheden op bestaande terreinen te optimaliseren dan wel bestaande terreinen te herstructureren. Hierbij is regionale afstemming van belang. Recent hebben de provincie en de gemeenten in Twente de 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2017-2020' (Provincie Overijssel, 30 maart 2017) opgesteld. Daarin wordt onder andere gesteld dat het aanbod bedrijventerrein in de provincie niet voldoet aan de vraag. Daarbij gaat het niet alleen om de beschikbare hectares, maar ook toegestane bouwhoogtes, bebouwingspercentages, strenge beeldkwaliteitseisen en aanwezige digitale infrastructuur spelen een rol in de passendheid van het aanbod.

De voorliggende visie voor de zonering van bouwhoogtes van de bedrijventerreinen in Holten sluit dan ook aan op het economisch gewenste perspectief van de provincie Overijssel. Ruimere bouwhoogtes

maken dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden op de bestaande bedrijventerreinen verder worden geoptimaliseerd.

Ruimtelijk perspectief

Bij deze optimalisering geldt uiteraard dat niet alleen economische, maar ook ruimtelijke motieven meespelen bij het bepalen van de bouwhoogtes op de bedrijventerreinen. Ruimtelijke kwaliteit is, naast duurzaamheid en sociale kwaliteit, ook één van de rode draden binnen de beleidsambities van de provincie Overijssel bij initiatieven in de fysieke leefomgeving. De inzet op ruimtelijke kwaliteit is daarbij volgens de provincie van belang voor het vestigingsklimaat van onder andere bedrijven en bewoners. Een belangrijk instrument dat de provincie heeft opgesteld ten aanzien van het sturen op ruimtelijke kwaliteit is de Catalogus Gebiedskenmerken. De Catalogus is opgenomen binnen de Omgevingsvisie en hierbinnen wordt een onderscheid gemaakt in vier lagen, namelijk:

- Natuurlijke laag
- Laag van agrarisch cultuurlandschap
- Stedelijke laag
- Laag van de beleving

Iedere laag kent vervolgens weer haar eigen gebiedstypen, die elk weer eigen kwaliteiten en ambities hebben. Hieronder beschrijven we welke gebiedstypen er in en rondom het plangebied

voorkomen en wat dit betekent voor de zonering van de bouwhoogtes op de bedrijventerreinen in Holten.

Natuurlijke laag

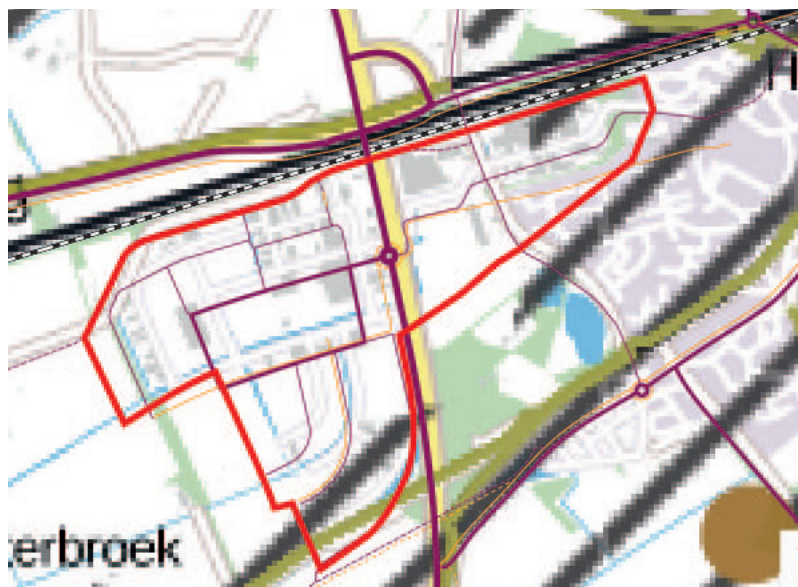
Binnen de natuurlijke laag kennen de bedrijventerreinen van Holten en haar omgeving een afwisseling van de gebiedstypen 'beekdalen en natte laagtes' en 'dekzandvlakte en ruggen'. De beekdalen en natte laagtes is een dynamisch landschap met een open karakter met hogere randen. Binnen dit landschap speelt water een belangrijke rol. De provincie heeft binnen dit gebiedstype dan ook de ambitie om de beekdalen de functionele en ruimtelijke structuren binnen het landschap te laten zijn. Ruimte voor water en het behoud van de watersystemen is daarbij leidend. Ook bij het gebiedstype dekzandvlakte en ruggen zet de provincie in op ontwikkelingen die bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Laag van agrarisch cultuurlandschap

De bedrijventerreinen van Holten behoren tot een drietal gebiedstypen bij de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Het gaat om het 'maten en flierenlandschap', 'oude hoevenlandschap' en het 'essenlandschap'. In het maten en flierenlandschap



De bedrijventerreinen in Holten geprojecteerd op de stedelijke laag.



De bedrijventerreinen in Holten geprojecteerd op de laag van de beleving



richt Overijssel zich bij ontwikkelingen op de versterking van het historische lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen. Het oude hoevenlandschap kenmerkt zich door haar kleinschaligheid en de afwisseling waarbinnen verspreid liggende erven aanwezig zijn. Voor ontwikkelingen in dit gebiedstype geldt dat gestreefd wordt naar het behoud en de accentuering van de dragende structuren in dit landschap. Tenslotte zet de provincie Overijssel binnen het essenlandschap in op het versterken van het landschappelijk raamwerk. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de aanwezige bebouwingsstructuren, zoals bebouwingslinten en erven.

Stedelijke laag

Voor de stedelijke laag geldt dat de bedrijventerreinen in Holten zijn aangewezen tot het gebiedstype 'bedrijventerreinen' en wordt begrensd door een woonomgeving die getypeerd wordt als 'woonwijken 1955 - nu'. In algemene zin zet de provincie binnen de stedelijke laag in op het principe van concentratie en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Meer specifiek geldt voor de bedrijventerreinen een provinciale ambitie voor ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van het bedrijventerrein. Ook de verbinding van het terrein met de omgeving, meer samenhang en de versterking van de profilering, gericht op onderlinge

differentiatie, is hierbij van belang. Hierbij moet het verstedelijkingspatroon worden gerespecteerd. Binnen de woonwijken 1955 - nu geldt beleid dat ontwikkelingen naar aard, maat en karakter in het grotere geheel moeten passen. De ontwikkelingen mogen als onderdeel van de omgeving wel herkenbaar zijn. Herstructureringsdienen dan ook voort te borduren op de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en de stedenbouwkundige opzet van de wijk.

Laag van de beleving

Het oosten en het zuiden van de bedrijventerreinen in Holten zijn binnen de laag van de beleving aangewezen als 'donkerte'. Dit zijn de gebieden waarbinnen het 's nachts nog 'echt' donker is. Het gaat om de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk. De provincie ambieert in deze gebieden om het zo donker mogelijk te houden en terughoudend om te gaan met lichtbronnen.

Deze visie richt zich op de bouwhoogten op de bedrijventerreinen in Holten en geeft geen verdere richting aan de toepassing van lichtbronnen op het bedrijventerreinen. Daarmee staat deze visie de genoemde doelstelling ten aanzien van 'donkerte' niet in de weg.

Klimaat en energie

De oudste delen van de bedrijventerreinen zijn uit de jaren '80 (De Haar in Holten). De bebouwing zal in de komende decennia aan het einde van de economische levensduur zijn en voldoet vaak niet meer aan de huidige eisen voor een bedrijventerrein. Daarnaast valt op dat de terreinen relatief extensief bebouwd zijn met lage bedrijfshallen van 4-6 meter. Dit in combinatie met de energietransitie zorgt ervoor dat ondernemers nadenken over de toekomst; investeren in bestaande bebouwing? Herontwikkelen op bestaande locatie of verhuizen naar een nieuwe locatie? Door de bouwhoogtes op locaties waar dit vanuit ruimtelijk perspectief kan te verruimen, zal het vestigingsklimaat verbeteren en stimuleren we dat ondernemers kiezen voor herontwikkeling op de bestaande locatie. Grotere bouwhoogtes kunnen dan ook bijdragen aan een besluit om op de bestaande kavel te herontwikkelen en biedt ruimte om de energietransitie en bijbehorende investeringen te stimuleren. Dit draagt bij aan het realiseren van klimaat- en energiedoelstellingen. Tevens sluit dit aan bij het economisch perspectief van de provincie Overijssel om de bouw- en gebruiksmogelijkheden van bestaande bedrijventerreinen verder te stimuleren. Daarbij komt dat met ruimere bouwhoogten op bestaande bedrijventerrein intensiever ruimtegebruik wordt gestimuleerd, hetgeen aansluit bij het gedachtegoed van duurzame verstedelijking.

Bouwhoogtes bedrijventerreinen in de regio

De recent verschenen 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2017-2020' (Provincie Overijssel, 30 maart 2017) stelt dat het aanbod bedrijventerrein in de provincie niet voldoet aan de vraag. Daarbij gaat niet alleen om de beschikbare hectares, maar ook toegestane bouwhoogtes, bebouwingspercentages, strenge beeldkwaliteitseisen en aanwezige digitale infrastructuur spelen een rol in de passendheid van het aanbod.

Vanuit economisch oogpunt is het wenselijk om zo min mogelijk beperkingen wat betreft bouwhoogtes mee te geven. In dat kader is het interessant om te bekijken wat de maximale toegestane bouwhoogtes op bedrijventerreinen in de regio zijn. Op de afbeelding hiernaast zijn globaal de toegestane bouwhoogtes weergegeven op bedrijventerreinen in omliggende gemeenten (bron: ruimtelijkeplannen.nl). Er zijn enkele uitzonderingen op de op de kaart vermelde hoogtes:

- XL Businesspark (Almelo) maximale bouwhoogte ca. 18-30m. XL Businesspark heeft een bijzondere positie in de regio en biedt ruimte aan nieuwe grootschalige en zeer grootschalige logistieke bedrijven van respectievelijk meer dan 2 hectare en 4 hectare kaveloppervlak.
- Twentekanaal (Hengelo) maximale bouwhoogte

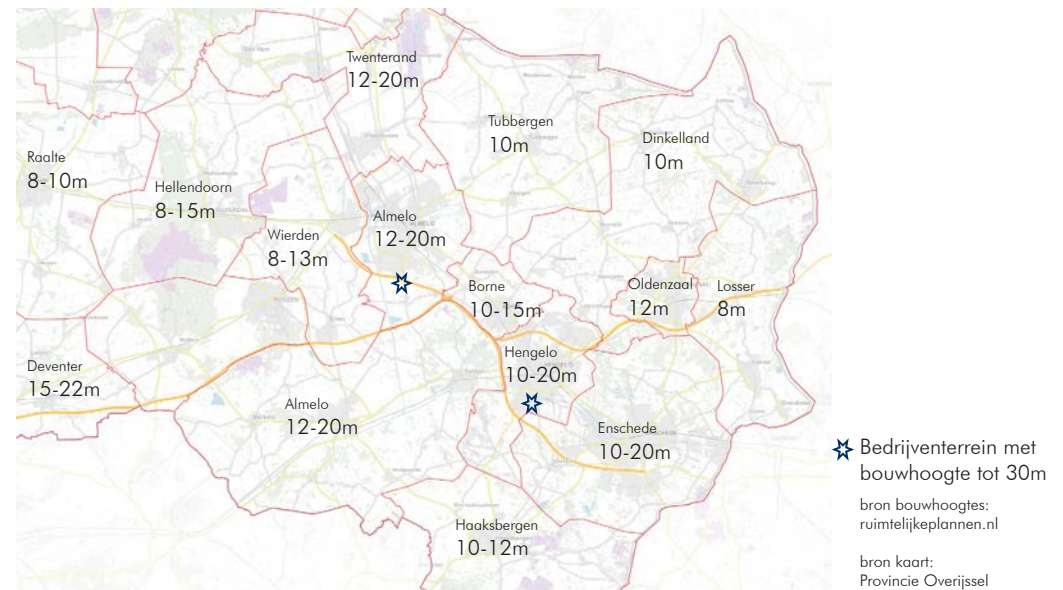
ca. 15-30m. Dit is een multimodaal bedrijventerrein met onder meer een containerterminal.

- Enkele bijzondere functies met hogere bouwhoogtes zoals afvalverwerking, waterzuivering, brouwerij. Dit zijn vaak bijzondere bouwwerken en vallen buiten het bereik van deze visie.
- Enkele ruimtelijke accenten op een bedrijventerrein, die voor een heel specifieke locatie gelden.

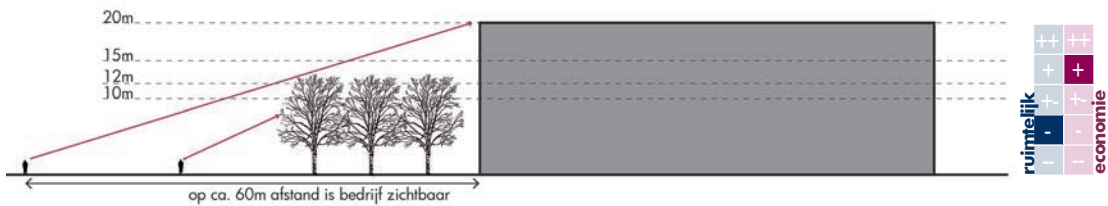
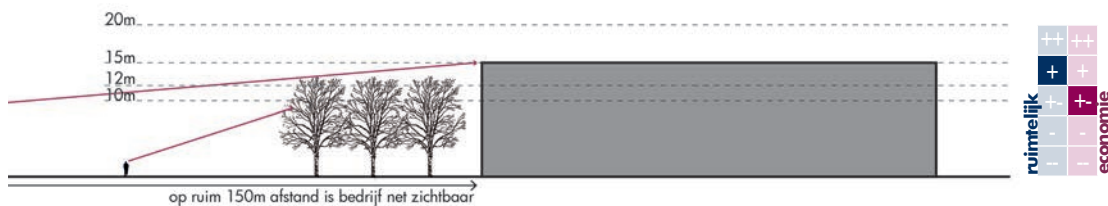
De huidige toegestane bouwhoogtes op bedrijventerreinen in Holten variëren van maximaal 8 tot 12m.

Maximale 'economische' bouwhoogte

Om ervoor te zorgen dat de bouwhoogte geen belemmering is voor het vestigingsklimaat, stellen wij een 'economische maximale bouwhoogte' van 25m á 30m voor. Wanneer we aspecten als sociale veiligheid en mogelijke overlast voor omringende bedrijven meewegen, lijkt 25m á 30m een reëel maximum. Dit is aanzienlijk hoger dan alle 'reguliere' omringende bedrijventerreinen in de regio, waardoor de bouwhoogte vermoedelijk geen beperking zal zijn voor ondernemers om hun bouwplannen te realiseren.



Bandbreedte maximale bouwhoogtes op bedrijventerreinen in omliggende gemeenten



Bedrijven grenzend met achterzijde aan het landschap

Bouwhoogtes in relatie tot de omgeving

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit dienen de bouwhoogtes in verhouding te zijn met de omgeving. In het geval van de bedrijventerreinen in Holten zijn daarbij drie situaties te onderscheiden om rekening mee te houden. Hieronder wordt aan de hand van profielen voor elke situatie inzichtelijk gemaakt hoe de economische en ruimtelijk wenselijke bouwhoogte zich tot elkaar verhouden.

Grenzend aan het (gesloten) landschap

Aan de westzijde grenzen de bedrijven op Vletgaarsmaten met de achterzijde aan het landschap. Het landschap bestaat uit een breed bomenscherm met onderbegroeiing en daarachter een open landschap. Zicht vanuit het open landschap op het bedrijventerrein is niet wenselijk. De afbeeldingen hiernaast laten zien dat de bedrijven bij voorkeur een maximale hoogte van 15m hebben. Door de breedte van het bomenscherm zullen de bedrijven nauwelijks waarneembaar zijn vanuit het open landschap.

Bedrijven versus bedrijfswoningen

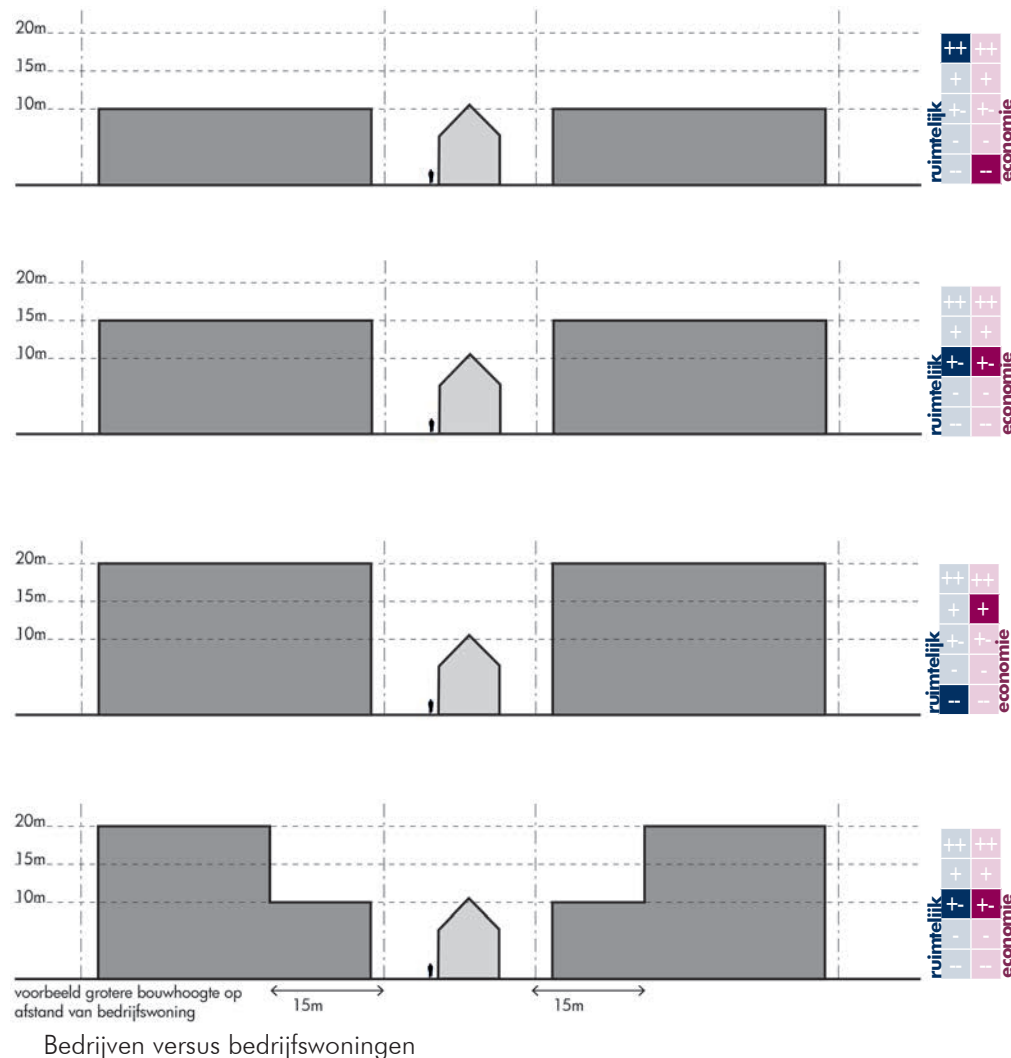
De bouwhoogtes van de bestaande bedrijven variëren sterk. Bij lang niet alle bedrijven worden de maximale bouwhoogtes toegepast. Het grootste verschil in schaal en maat ontstaat vaak tussen (grootschalige)

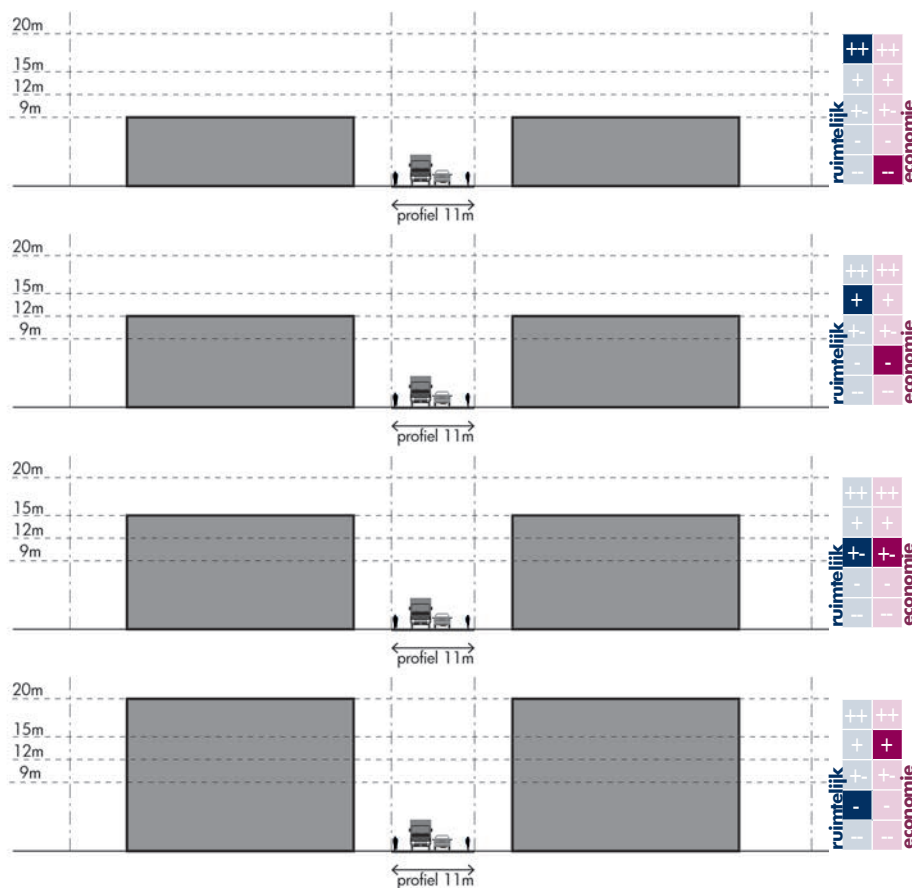
bedrijven en andere functies zoals bedrijfswoningen. In de afbeeldingen hiernaast is een bedrijfswoning weergegeven met de maximale toegestane bouwhoogte volgens het bestemmingsplan, omringt door bedrijven. Bij een bouwhoogte van de bedrijven van 10m is er nauwelijks sprake van een schaalsprong. Bij een hoogte van 20m wordt de woning volledig overschaduwd door de omgeving. Een maximale bouwhoogte van 15m in die gebieden waar bedrijfswoningen zijn toegestaan lijkt dan ook redelijk (in de huidige situatie is de maximale bouwhoogte 12m in Holten).

Wanneer een hogere bouwhoogte voor bedrijven wenselijk is, kan dit nadelig zijn voor de woonkwaliteit van naastgelegen bedrijfswoningen. Één van de mogelijkheden is om rondom bedrijfswoningen lagere bouwhoogtes toe te staan. Het is echter de vraag of bedrijven in de praktijk gebruik zullen maken van de mogelijkheden van een 'getrapte' bouwhoogte.

Overgang naar de woonomgeving

In een woonwijk zijn de bouwhoogtes vaak maximaal 10m. Het is wenselijk dat de aangrenzende zone met bedrijven een vergelijkbare maximale bouwhoogte heeft van 9-10m, zoals in de huidige situatie ook het geval is.





Bedrijven met maximale hoogtes aan een profiel van 11m

Bouwhoogte in relatie tot profiel-breedte

Op de bedrijventerreinen in Holten komen verschillende profielen voor. Deze variëren van 11 m tot bijna 60m voor het profiel van de N332.

Conform de vigerende bestemmingsplannen ligt de rooilijn van de bedrijfsgebouwen minimaal 5m van de perceelsgrens aan de openbare weg (3m afstand tot de overige perceelsgrenzen). Om te onderzoeken welke bouwhoogtes passend zijn bij een bepaalde profielmaat, zijn hiernaast verschillende bouwhoogtes weergegeven bij profielmaten van respectievelijk 11m, 15m (Keizersweg), 22,5m (entree Handelsweg), 49m (Handelsweg zuidzijde) en 58m (N332).

Het is goed om daarbij in gedachten te houden dat het steeds om maximale bouwhoogtes gaat en het dus goed kan dat er aan de andere kant van de straat een gebouw van slechts 5m hoog staat.

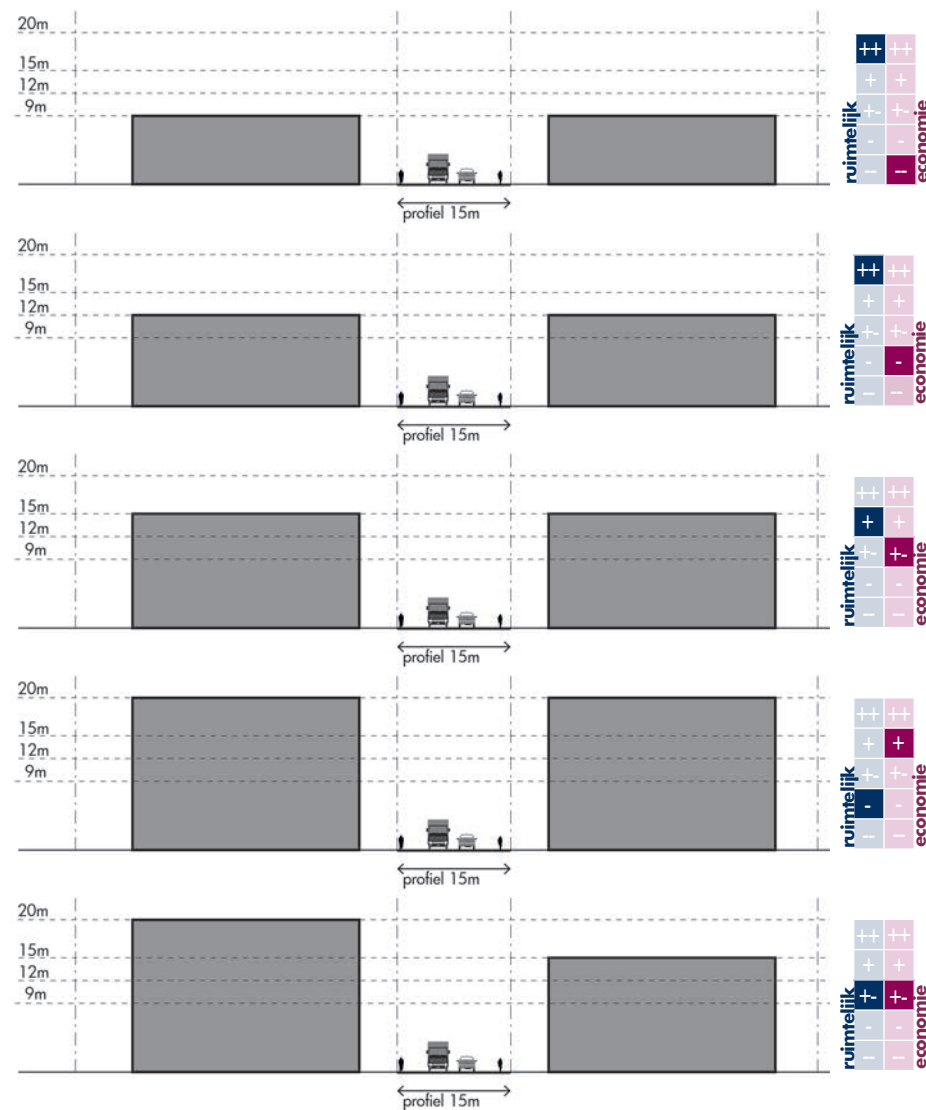
Profiel ca. 11 m

Het profiel van ca. 11 m met alleen een rijbaan en een trottoir van 2m breed aan weerszijden geldt voor veel interne ontsluitingswegen op Vletgaarsmaten. De huidige toegestane bouwhoogte is vaak 9m of 12m. Met een bouwhoogte van 12m ontstaat een aangenaam profiel. Met een bouwhoogte van 20m ontstaat kokerwerking (de wanden ogen erg hoog voor de weggebruikers). De vraag is hoe erg dit is, aange-

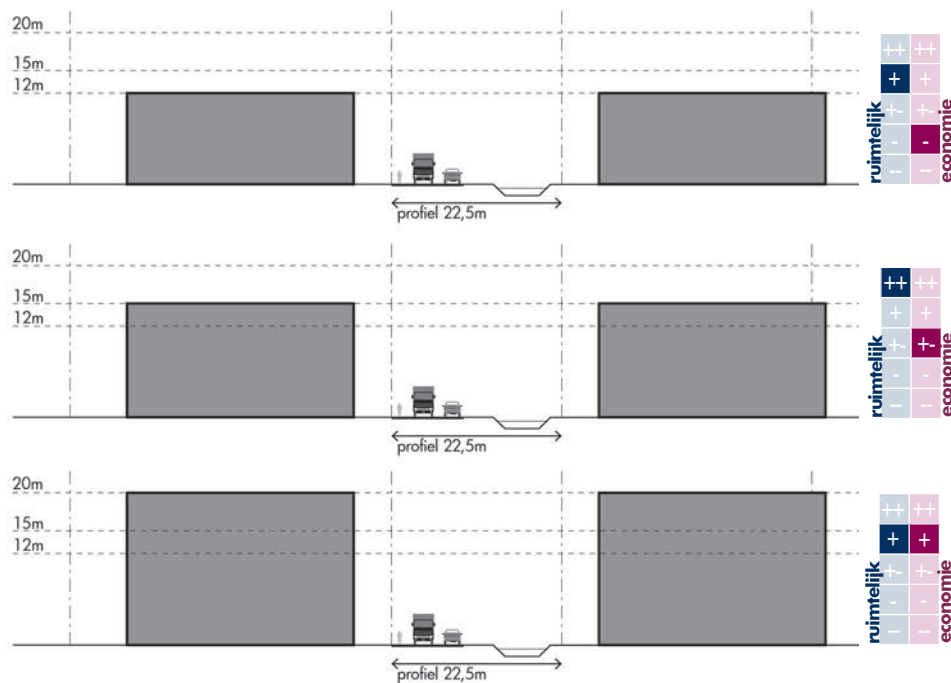
zien dit interne ontsluitingswegen zijn, waarbij een representatief karakter van ondergeschikt belang is. Meer mogelijkheden voor bedrijven ten aanzien van bouwhoogtes staan bij de interne ontsluitingswegen voorop.

Profiel Keizersweg ca. 15m

De Keizersweg heeft een profiel van ca. 15m met alleen een rijbaan en aan weerszijden een 4m brede zone die wisselend wordt ingevuld als trottoir, groenstrook of zeer brede inrit. De huidige toegestane bouwhoogte is 8m aan de zuidzijde en 10m aan de noordzijde. Wanneer we alleen naar de profielbreedte kijken, zou een bouwhoogte van 15m ruimtelijk goed inpasbaar zijn. Een bouwhoogte van 20m is behoorlijk hoog, maar een asymmetrisch profiel met aan de ene zijde maximaal 20m en aan de andere zijde maximaal 15m is ook mogelijk.



Bedrijven met maximale hoogtes aan de Keizersweg - profiel 15m



Bedrijven met maximale hoogtes aan de Handelsweg - profiel 22,5m

Profiel Handelsweg ca. 20m - 30m

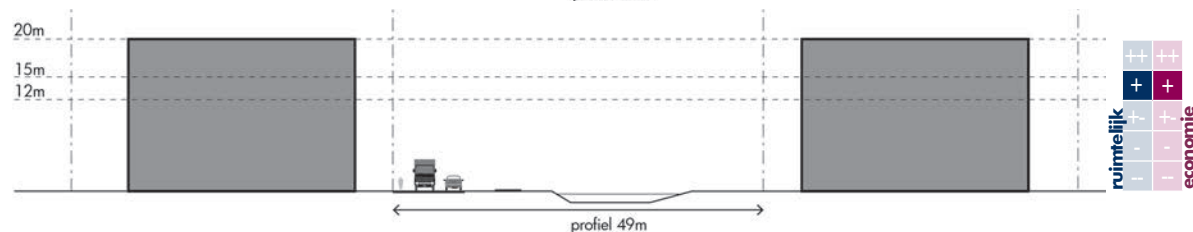
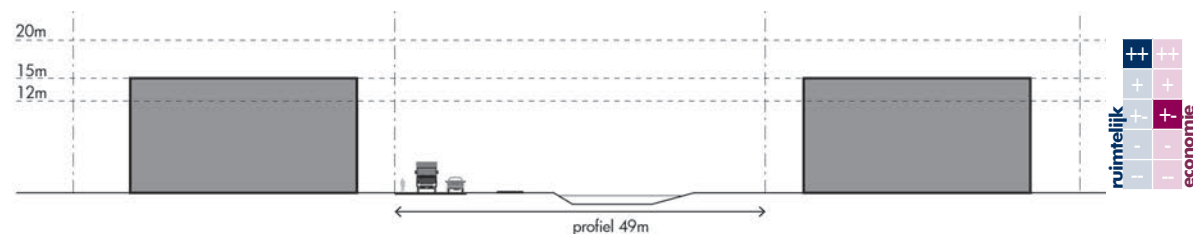
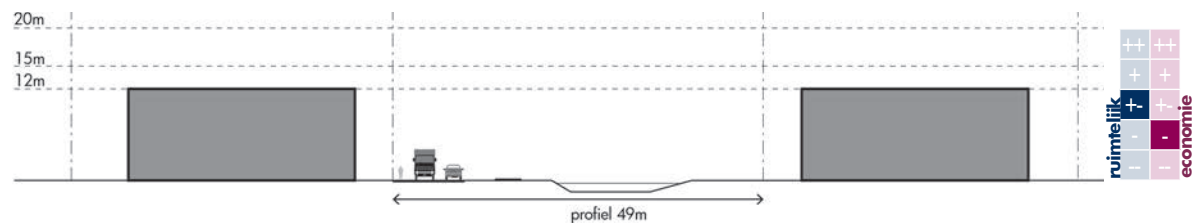
De Handelsweg (noordzijde) heeft bij de entree vanaf de N332 een profiel van ca. 22,5 m. Het is een assymetrisch profiel met een trottoir/groenstrook en rijbaan aan de ene zijde en een watergang direct tegen de erfrens aan de andere zijde.

De Productieweg heeft een profiel van ca. 30m. De opbouw is vergelijkbaar met de Handelsweg van 22,5m, alleen is er tussen de rijbaan en watergang nog ruimte voor een vrijliggend fietspad.

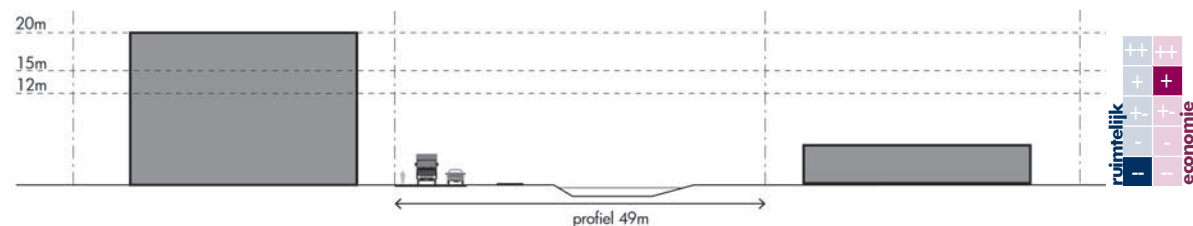
De huidige toegestane bouwhoogtes zijn er over het algemeen 12m. Vanuit ruimtelijke optiek zijn grotere bouwhoogtes van 15 of 20m hier best mogelijk.

Profiel Handelsweg ca. 49m

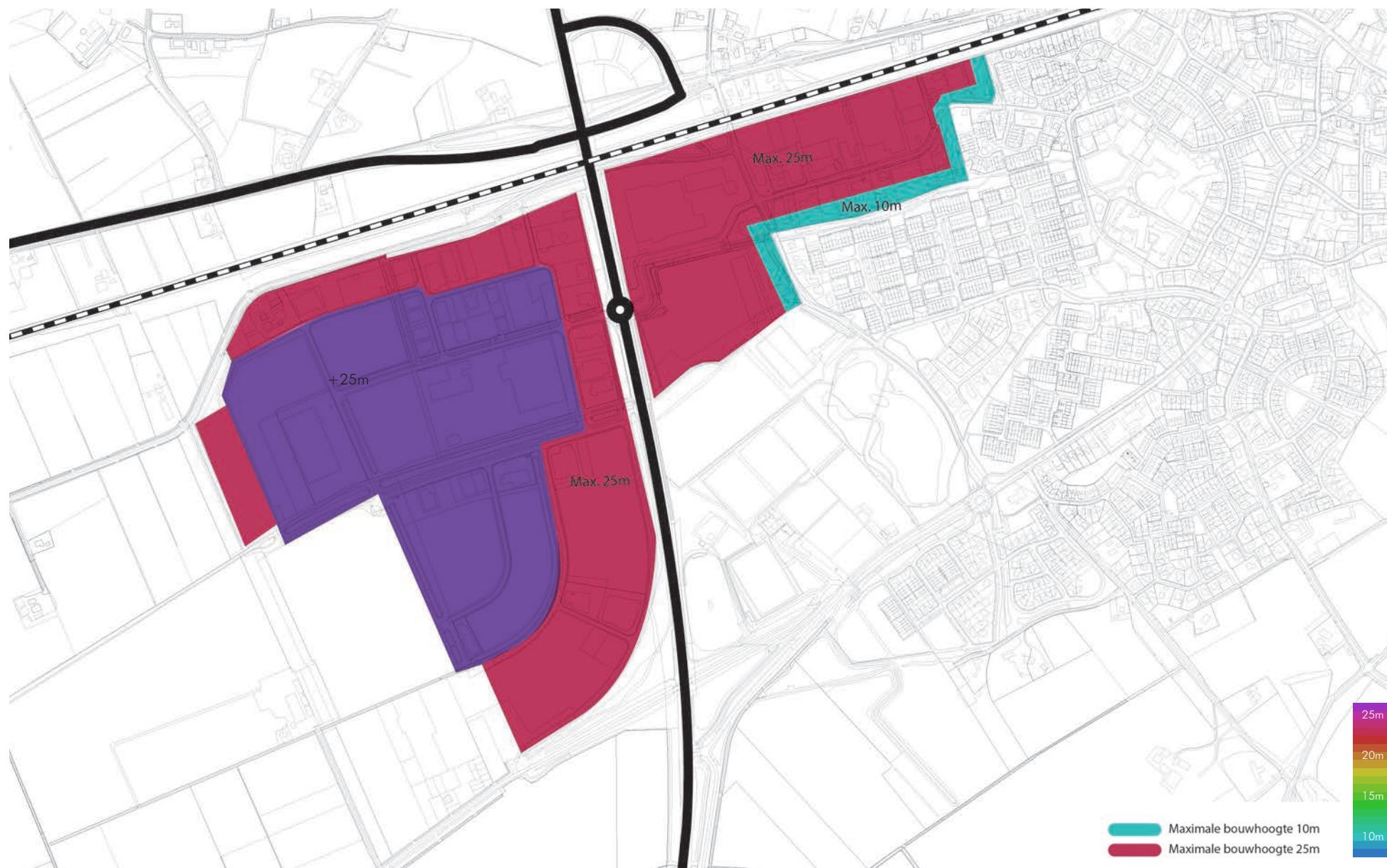
De zuidelijke Handelsweg heeft een profiel van 49m. Binnen dit profiel is onder meer ruimte voor een vrijliggend fietspad en een brede groenzone met brede watergang. Opvallend is ook hier dat het trottoir op hetzelfde niveau ligt als de rijbaan. Een bouwhoogte van 20m past hier goed. Wel wordt mogelijk het schaalverschil tussen de ene en andere zijde groter, aangezien er geen minimale hoogte verplicht is. Daarmee verdwijnt de ruimtelijke samenhang. Vanuit economisch oogpunt is het juist wenselijk om deze vrijheid te bieden.



Bedrijven aan een profiel van ruim 49m



Voorbeeld van verschil in bouwhoogte dat kan ontstaan bij maximale bouwhoogte 20m aan een profiel van ruim 49m



Economisch scenario zonering bouwhoogtes Bedrijventerreinen Holten

Beleid bouwhoogtes

Voor de zonering van de bouwhoogtes op de bedrijventerreinen in Holten zijn drie scenario's opgesteld. Hieronder lichten wij achtereenvolgens het economisch scenario, ruimtelijk scenario en ruimtelijk-economisch scenario toe.

Economisch scenario

Het economisch scenario gaat in principe uit van de 'economische maximale bouwhoogte' van 25m á 30m, zoals toegelicht op pagina 20. Dit houdt in dat er overal tussen de 0 en 25m hoog gebouwd mag worden. In het hart van de bedrijventerreinen zijn hoogtes boven de 25m denkbaar. Er worden ook geen minimale bouwhoogtes voorgeschreven.

Overgangen naar het landschap

Er is vanuit economisch perspectief geen reden om de bouwhoogte grenzend aan het landschap te beperken. Ook grenzend aan het landschap is de bouwhoogte dan ook 25m. Dit betekent wel dat vanuit het open landschap bedrijfsgebouwen (dominant) aanwezig kunnen zijn. Bedrijfsgebouwen hebben lang niet altijd een representatief karakter, waardoor dit het beeld van Holten vanuit het landschap negatief kan beïnvloeden.

Accenten

Omdat er overal een bouwhoogte van maximaal 25m á 30m is toegestaan, zijn er geen ruimtelijke accenten mogelijk, die de oriëntatie binnen en ruimtelijke structuur van een gebied kunnen benadrukken. Omdat de maximale bouwhoogte vermoedelijk lang niet overal toegepast zal worden, is het mogelijk dat bedrijfsgebouwen onbedoeld een accent gaan vormen daar waar dat eigenlijk niet de bedoeling is: op een verkeerde plek en/of met onvoldoende uitstraling.

Overgangen naar woonwijken

In een smalle zone direct grenzend aan de woonwijken, is de bouwhoogte op maximaal 10m gesteld. Hoge wanden belemmeren het uitzicht en vergroten de schaduwwerking, waardoor de woonkwaliteit in de aangrenzende woonwijken onder druk komt te staan.

Conclusie

Het economisch scenario levert vrijheid op voor ondernemers, omdat beperkingen ten aanzien van bouwhoogtes wegvallen. Vanuit ruimtelijk oogpunt is dit scenario onwenselijk.

Ruimtelijk scenario

Het ruimtelijk scenario gaat uit van een verruiming van bouwhoogtes ten opzichte van de huidige situatie op die plekken waar dit mogelijk is zonder verlies van ruimtelijke kwaliteit.

Zichtzone langs de N332

In de zichtzone aan de westzijde van de N332 geldt nu een minimale bouwhoogte van 8m en een maximale bouwhoogte van 10m. Hierdoor ontstaat een samenhangende bebouwingswand. Gezien het ruime profiel is een verruiming van de bouwhoogtes mogelijk. Wij stellen voor de minimale bouwhoogte te handhaven en de maximale bouwhoogte op 12m te stellen om enerzijds meer ruimte te bieden, maar anderzijds de samenhang te bewaken. De bebouwing in de zichtzone dient een representatieve gevel te krijgen. Aan de oostzijde van de N332 stellen wij dezelfde bouwhoogtes voor als aan de westzijde (in de huidige situatie liggen hier veelal expeditiezijdes/parkeerterreinen). Wanneer er geen gebouwen in deze zone gesitueerd zijn, heeft de voorkeur om een bomenscherm aan de zijde van de N332 te situeren om expeditieterreinen en parkeerplaatsen uit het zicht te nemen.

Entreezones

De rotonde Handelsweg- N332 - Keizersweg vervult een belangrijke entreefunctie. Bebouwing dient een

zeer representatief karakter te krijgen. Om de entree te benadrukken zijn accenten tot 25m mogelijk.

Overgangen naar landschap

Langs de westrand, op de overgangen naar het landschap is het van belang dat de bebouwing door bomen uit het zicht wordt gehouden. De maximale bouwhoogte is hier dan ook 15m.

Overgangen naar woonwijken

Daar waar De Haar I grenst aan de bestaande woonwijk bouwhoogte maximaal 10m. Rondom de Keizersweg is de maximale bouwhoogte 15m. Zo ontstaat een geleidelijke overgang in bouwhoogtes.

Belangrijke ontsluitingswegen

Langs de belangrijkste ontsluitingswegen is een representatieve uitstraling en samenhang in de bebouwing van belang. Om te voorkomen dat er te grote verschillen in bouwhoogte ontstaan en de samenhang wegvalt, is de maximale bouwhoogte langs deze

wegen 15m. Om de samenhang te bevorderen kan overwogen worden om begeleidende bomenrijen langs de belangrijkste wegen (zoals de Handelsweg) toe te voegen. Daarmee wordt de bebouwing minder dominant en zorgen de bomen voor samenhang als de variatie in bouwhoogte toeneemt.

Middengebied (en spelregels)

Voor het resterende deel van de bedrijventerreinen, het 'middengebied' is een bouwhoogte van maximaal 20m mogelijk. Hier staat het optimaal functioneren van de bedrijven voorop.

De noordelijke rand van de bedrijventerreinen langs het spoor is ook als middengebied beschouwd: het verhoogde spoor en het aanwezige groen zorgen ervoor dat de bebouwing niet zichtbaar is vanuit de omgeving. Voorwaarde is wel dat het opgaande groen gehandhaafd blijft.

Ter hoogte van Deventerweg 54-58-60 is op de Haar II een overgangszone ingesteld met een maximale bouwhoogte van maximaal 15m, omdat de zone

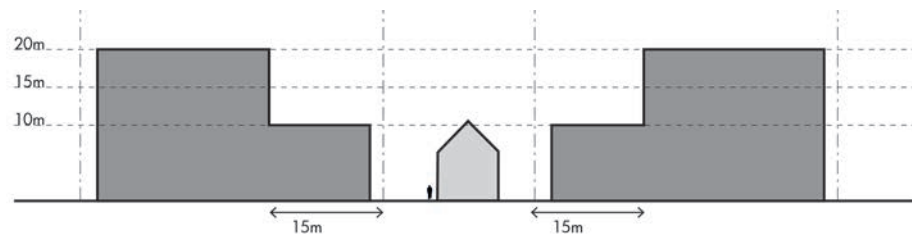
waarin de spoorlijn en het opgaande groen zich bevinden relatief smal is.

Daarnaast gelden er enkele spelregels wanneer de interne ontsluitingswegen een zeer smal profiel hebben: voor ontsluitingswegen die smaller zijn dan 15m geldt dat tot 10m afstand van de perceelsgrens de maximale bouwhoogte 15m is.

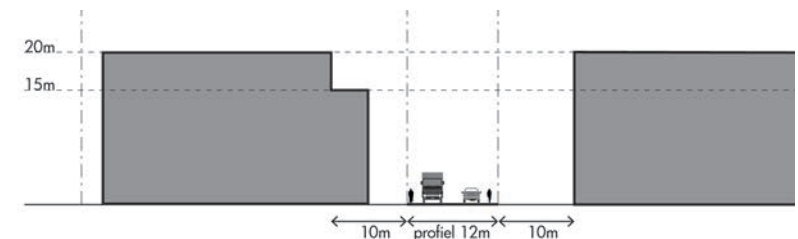
Hetzelfde geldt voor bedrijven naast bestaande bedrijfswoningen: in een zone van 15m rondom een bedrijfswoning kan maximaal 10m hoog gebouwd worden. Daarbuiten geldt de maximale hoogte in het betreffende gebied.

Conclusie

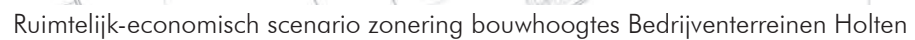
Het ruimtelijk scenario levert veel beperkingen op voor ondernemers, omdat diverse spelregels de bouwhoogtes inperken. Bovendien stuit dit op praktische bezwaren ten aanzien van de uitvoerbaarheid. De ruimtelijke kwaliteit voor wat betreft (maximale) bouwhoogtes is wel gewaarborgd.



Spelregel: bouwhoogte 10m binnen 15m afstand van bedrijfswoning



Spelregel: bouwhoogte 15m binnen 10m afstand van smal profiel



Ruimtelijk-economisch scenario

In het kader van een duurzaam en intensief ruimtegebruik is het wenselijk dat bedrijventerreinen compact bebouwd kunnen worden. Meer vrijheid in bouwhoogtes draagt hieraan bij. Anderzijds is het wenselijk dat de ruimtelijke structuur van een gebied vanzelfsprekend is en de toegestane bouwhoogtes spelen daarin een belangrijke rol. Hogere bouwhoogtes kunnen een stimulans zijn voor bedrijven om zich te vestigen op nog beschikbare kavels in Vletgaarsmaten. Ook kan het een stimulans zijn voor een herontwikkeling op de bestaande locatie ten opzichte van een verhuizing naar een ander bedrijventerrein.

Door de belangrijkste ontsluitingswegen met stevige wanden te begeleiden en bij de entrees accenten te situeren wordt de ruimtelijke structuur afleesbaar.

Zichtzone langs de N332

In de zichtzone aan de westzijde van de N332 geldt nu een minimale bouwhoogte van 8m en een maximale bouwhoogte van 10m. Hierdoor ontstaat een samenhangende bebouwingswand. Gezien het ruime profiel is een verruiming van de bouwhoogtes mogelijk. Wij stellen voor de minimale bouwhoogte te handhaven en de maximale bouwhoogte op 12m te stellen om enerzijds meer ruimte te bieden, maar anderzijds de samenhang te bewaken. De bebouwing in de zichtzone dient een representatieve gevel te krijgen. Aan de oostkant van de N332 liggen ook enkele bedrijven. Deze hebben een expeditiezone/parkeerter-

rein direct aan de N332 en daarachter pas de bebouwing. Voor de zone direct aan de N332 stellen wij een minimale bouwhoogte van 8m en maximale bouwhoogte van 12m voor. Wanneer er geen gebouwen in deze zone gesitueerd zijn, kan een bomenscherm aan de zijde van de N332 expeditieterreinen en parkeerplaatsen uit het zicht nemen.

Entreezones

De rotonde Handelsweg- N332 - Keizersweg vervult een belangrijke entreefunctie. Bebouwing dient een zeer representatief karakter te krijgen. Om de entree te benadrukken zijn accenten tot 25m mogelijk.

Middengebied

Voor het grootste deel van de bedrijventerreinen, het 'middengebied' is een bouwhoogte van maximaal 20m mogelijk. Hier staat het optimaal functioneren van het bedrijventerrein voorop en zijn ruimtelijke belangen en belangen van andere functies dan bedrijfsfuncties ondergeschikt. Gelet op de veelal smalle profielen van de ontsluitingswegen en de wens om middels hoogteaccenten de ruimtelijke structuur te benadrukken, is de maximale bouwhoogte in het middengebied op 20m gesteld. Om de samenhang te bevorderen kan overwogen worden om begeleidende bomenrijen langs de belangrijkste wegen (zoals de Handelsweg) toe te voegen. Daarmee wordt de bebouwing minder dominant en zorgen de bomen voor samenhang als de variatie in bouwhoogte toeneemt.

De noordelijke rand van de bedrijventerreinen langs het spoor is ook als middengebied beschouwd: het verhoogde spoor en het aanwezige groen zorgen ervoor dat de bebouwing niet zichtbaar is vanuit de omgeving. Voorwaarde is wel dat het opgaande groen gehandhaafd blijft.

Overgangen naar landschap

Langs de westrand, op de overgangen naar het landschap is het van belang dat de bebouwing door bomen uit het zicht wordt gehouden. De maximale bouwhoogte is hier dan ook 15m.

Overgangen naar woonwijken

Daar waar bedrijventerrein grenst aan een woonwijk is de bouwhoogte maximaal 10m. Dit geldt voor de zuid- en oostrand van De Haar II en langs de Aaltinksweg. Tussen deze zone en het 'middengebied' is een overgangszone ingesteld met een maximale bouwhoogte van 15m. Deze overgangszone geldt voor vrijwel geheel de Haar II tot aan de spoorlijn, aangezien aan de overzijde van het spoor ook woonbebouwing langs de Deventerweg aanwezig is.

Conclusie

Het ruimtelijk-economisch scenario geeft veel meer vrijheid aan ondernemers dan de huidige bouwhoogtes. Op strategische plekken is de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd door andere bouwhoogtes toe te staan.



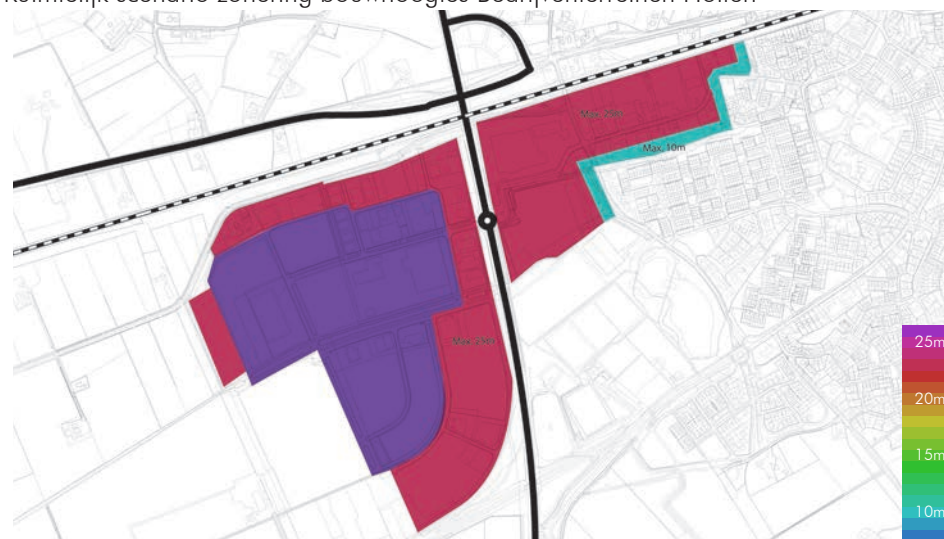
Huidige zonering bouwhoogtes Bedrijventerreinen Holten



Ruimtelijk scenario zonering bouwhoogtes Bedrijventerreinen Holten



Ruimtelijk-economisch scenario zonering bouwhoogtes Bedrijventerreinen Holten



Economisch scenario zonering bouwhoogtes Bedrijventerreinen Holten

Afweging scenario's

Alle scenario's voor de zonering van de bouwhoogtes bieden een verruiming van de bouwhoogtes ten opzichte van de huidige situatie.

In het economische scenario is vrijheid van bouwhoogtes het uitgangspunt. Dit levert echter ruimtelijke bezwaren op. Het ruimtelijke scenario poogt de ruimtelijke kwaliteit en samenhang zo goed mogelijk te waarborgen. Dit leidt echter tot een versnippering van zones met verschillende hoogtes en aanvullende regels rondom bijvoorbeeld bedrijfswoningen. Daarmee is dit scenario vanuit het oogpunt van de ondernemer meer beperkend en tevens voor de gemeente moeilijker uitvoerbaar. Het ruimtelijk-economisch scenario biedt een middenweg en komt tegemoet aan zowel ruimtelijke als economische wensen. Dit scenario kiest voor een beperking van de bouwhoogtes daar waar dat vanwege de ruimtelijke structuur en kwaliteit noodzakelijk is, maar biedt tevens ruime bouwhoogtes in grote zones waar dit mogelijk is. Daarmee zijn ruimtelijke samenhang en economische belangen met elkaar in evenwicht. Daar waar in de huidige situatie de maximale bouwhoogte 12m is, geeft dit scenario in een groot gebied de mogelijkheid om tot 20m hoog te bouwen.

Aansluiting bij provinciaal beleid

Door te kiezen voor het geschetste ruimtelijk-economische scenario is een evenwichtige afweging gemaakt tussen ruimtelijke en economische belangen. Deze keuze is in lijn met het provinciale beleid.

Bij het bepalen van deze verruiming is nadrukkelijk rekening gehouden met de omgeving waarbinnen de bedrijventerreinen zich bevinden. Dit maakt dat de gronden van de bedrijventerreinen die direct grenzen aan de bestaande woonomgeving een lagere bouwhoogte zullen krijgen in vergelijking tot gronden in het hart van het bedrijventerrein. Dit geldt ook voor de delen van het bedrijventerreinen waar sprake is van connectie met het landelijk gebied. Ook daar is een lagere bouwhoogte in deze visie beoogd. Tevens beoogt de visie om de ruimtelijke samenhang op plekken waar dat wenselijk is te vergroten. Dit komt tot uitdrukking in de vaststelling van een minimale bouwhoogte van 8 meter en maximale bouwhoogte van 12 meter in de zichtzone langs de N332 en een hoogteaccent bij de entreezone. Daarbij komt dat in algemene zin herontwikkeling op de bestaande bedrijventerreinen wordt gestimuleerd. Gevestigde ondernemers zullen met de ruimere hoogtematen meer mogelijkheden krijgen om op de bestaande locaties nieuwe bedrijfsideeën te realiseren. Dit zal ook een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik stimuleren en maken dat het

bestaande verstedelijkingspatroon wordt gerespecteerd. Dit tezamen maakt dat binnen deze visie op de bouwhoogtes op bedrijventerreinen aansluiting wordt gezocht met de ambities van de provincie Overijssel. De kenmerken en ambities van de gebiedstypen uit de natuurlijke laag, laag van agrarisch cultuurlandschap en laag van de beleving (zie pagina 17) blijven overeind staan. De huidige functionele, landschappelijke en ruimtelijke structuren worden behoudens de bouwhoogtes immers niet aangepast.

Haalbaarheid

Het realiseren van ruimere hoogtematen op bedrijventerreinen kan zorgen voor enkele ruimtelijke gevolgen. Deze visie vormt een beleidskader en biedt ondernemers de mogelijkheid om initiatieven tot hogere bouwplannen te initiëren ten opzichte van de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan ter plaatse biedt. Initiatiefnemers kunnen met een uitgebreide omgevingsvergunning procedure afwijken van het bestemmingsplan en bouwplannen met hogere bouwhoogten realiseren. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat in deze procedure aangetoond moet worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat initiatiefnemers bij hun bouwplannen de mogelijke ruimtelijke gevolgen in kaart moeten brengen en de gemeente moet concluderen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Gemeentewerf in Rijssen voor de vernieuwbouw



Vernieuwde gemeentewerf in Rijssen; duurzaam gebouwd, energieneutraal en hoge ruimtelijke kwaliteit



Gepland nieuw kantoorgebouw met BREEAM certificering op de hoek Morsweg-Jutestraat in Rijssen



Kantoorgebouw vormt architectonisch accent met hoge ruimtelijke kwaliteit (Morsweg -Rijssen)

Beeldkwaliteit & duurzaamheid

Met het toestaan van hogere bouwhoogtes op de bedrijventerreinen in Holen (waar dit vanuit het ruimtelijk oogpunt mogelijk en/of wenselijk is), wil de gemeente Rijssen-Holten ondernemers tevens stimuleren om ambities ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te realiseren.

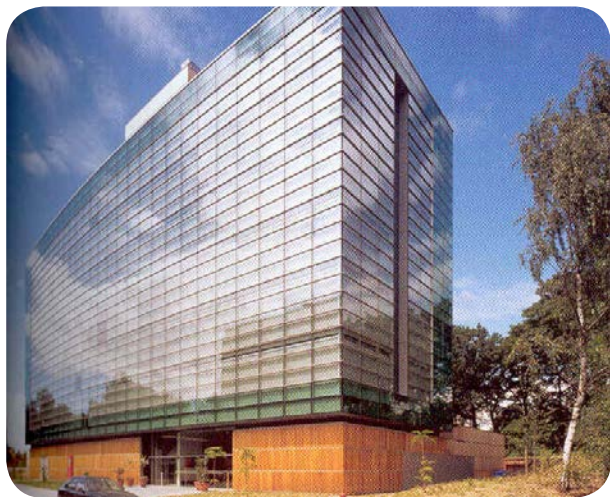
Belangrijk uitgangspunt is dan ook dat het realiseren van hogere bouwhoogtes alleen mogelijk is, wanneer een bouwplan ook aantoonbaar hoge ambities heeft ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Ter inspiratie zijn hiernaast een aantal 'best practices' opgenomen. De gemeente Rijssen-Holten geeft met de recent vernieuwbouwde gemeentewerf op bedrijventerrein Noord-deel West in Rijssen (hoek Nijverheidsstraat-Daltonstraat) het goede voorbeeld:

- het vernieuwbouwde deel is duurzaam en energieneutraal
- er zijn maatregelen genomen om het bestaande deel in de toekomst eenvoudig energieneutraal te maken
- het gebouw heeft een hoge ruimtelijke kwaliteit en extra bouwhoogte (duurzaam ruimtegebruik).

Op de hoek Morsweg-Jutestraat in Rijssen heeft Roosdom-Tijhuis het voornemen om een nieuw kantoorgebouw met het label Breeam Excellent **** te realiseren. Daarbij krijgt de belangrijke structuurdrager Morsweg in Rijssen, een veel betere ruimtelijke begeleiding en wordt een duurzaam architectonisch accent gerealiseerd (bron: <https://roosdomtijhuis.nl/aanbod/project/de-juterij-te-rijssen>).

Het hoofdkantoor van Selecthuis in Rijssen is een bestaand hoogteaccent met een hoge ruimtelijke kwaliteit aan de Morsweg in Rijssen. Dit is een goed voorbeeld van een alzijdig gebouw dat een markante plek in de ruimtelijke structuur benadrukt.



Representatieve kantoorbebouwing



Representatieve kantoorbebouwing



Geleding gevels bedrijfshallen



Geleding gevels bedrijfshallen



Geleding gevels bedrijfshallen



Geleding gevels bedrijfshallen

Duurzame gebouwen

Bij het realiseren van de duurzame gebouwen spelen veel aspecten een rol waarop kan worden ingezet. Hieronder zijn slechts een aantal aspecten weergegeven die meespelen;

- maak duurzaam en waar mogelijk dubbel gebruik van de beschikbare ruimte (gebruik het dakvlak voor parkeren, energieopwekking, of waterbuffering).
- realiseer een energieneutraal gebouw (wek energie op met bijvoorbeeld zonnepanelen en zorg ervoor dat het gebouw heel weinig energie verbruikt en terug kan winnen (warmtepompen etc.)
- pas zoveel mogelijk biobased en circulaire materialen toe voor het totale gebouw (constructie, gevel, afwerking) én de inrichting van het buitenterrein (groen, verharding etc.).
- zorg voor een klimaatbestendige en ecologische inrichting (bijv. waterbuffering op eigen terrein, beplanting die bijdraagt aan ecologische diversiteit en het terugdringen van hittestress).
- zorg voor een sociaal- en verkeersveilige inrichting van de erfinrichting.

Beeldkwaliteit hogere bebouwing

In de gemeente Rijssen-Holten zijn de belangrijkste beeldkwaliteitseisen vastgelegd in een welstandsnota. Hierin worden de belangrijkste richtlijnen verwoord, waaraan nieuwe bouwplannen moeten voldoen. De welstandsc commissie toetst of een bouwplan aan de richtlijnen voldoet.

Hier gaan wij alleen kort in op de beeldkwaliteitseisen voor hogere bebouwing. Kantoren hebben over het algemeen door de aanwezige gevelopeningen een open uitstraling. Bij hogere kantoorbebouwing is het van extra groot belang dat de kantoorbebouwing een representatieve uitstraling krijgt naar de openbare weg. In het geval van hoekbebouwing dient het gebouw een overhoekse uitstraling te krijgen.

Onder meer het toepassen van grote gevelopeningen, het toepassen van hoogwaardige, duurzame materialen en het werken vanuit één architectonisch concept dragen bij aan het creëren van een representatieve uitstraling.

Bedrijfshallen hebben van nature een vrij gesloten karakter en weinig gevarieerde gevels. Bij hoogopgaande bedrijfshallen is het van belang geleding in de gevel aan te brengen en zo de schaal en maat van de gevel te breken. Spelen met de materialisatie, het toepassen van gevelopeningen en/of een goede dakbeëindiging dragen bij aan een geleding van de gevel.



Raad 20-9-2018:

Amendement aanvaard

22 stemmen voor

2 tegen (PvdA en D66)

(mw Havenlag heeft mit deel-
genomen aan de stemming)

Amendement Zonering bouwhoogtes bedrijventerreinen Rijssen en Holten

De Raad van de gemeente Rijssen-Holten, in vergadering bijeen op 20 september 2018,

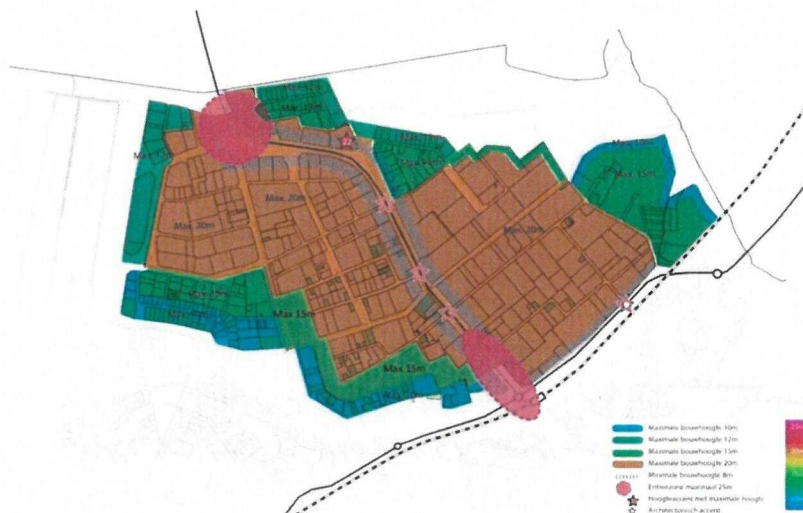
- gelezen het voorstel van het college tot vaststelling van de beleidsnota's zonering bouwhoogtes bedrijventerrein Rijssen en Holten,
- gehoord de behandeling in de commissie Grondgebied d.d. 6 september 2018,
- gehoord de beraadslagingen,

overwegende:

- dat de voorkeursvariant van het college op een aantal plaatsen tot gevolg heeft dat de bouwhoogtes aanzienlijk verruimd worden;
- dat de voorgestelde verhoging in de voorkeursvariant kan leiden tot vermindering van het leef- en wooncomfort van de bewoners in de aangrenzende, nabijgelegen woningen;
- dat zowel in Rijssen (gebied Noord deel-west) als in Holten (gebied De Haar II) aanleiding is om op enkele plaatsen de bouwhoogtes aan te passen, zodat deze in een meer graduele verhouding tot de naast gelegen woongebieden komen

besluit:

1. in het conceptrapport Zonering Bouwhoogtes bedrijventerreinen Rijssen de kaart, verbeeldende het Ruimtelijke-economisch scenario bouwhoogtes Bedrijventerreinen (pagina. 30 en pagina 32) te vervangen door de navolgende kaart:



2. in het conceptrapport Zonering Bouwhoogtes bedrijventerreinen Holten de kaart, verbeeldende het Ruimtelijke-economisch scenario bouwhoogtes Bedrijventerreinen (pagina 32 en pagina 34), te vervangen door de navolgende kaart:



namens de fracties van

SGP,

A.S. Haase

CDA,

G.D. Ten Berge,

ChristenUnie

J. Berkhoff