

Zonering Bouwhoogtes
bedrijventerreinen

Rijssen

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 27

Economisch scenario	27
Ruimtelijk scenario	29
Ruimtelijk-economisch scenario	31
Afweging scenario's	33
Beeldkwaliteit en duurzaamheid	35



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 overgangszone is naar een woonwijk of het gebied grenst aan het landschap.

De gemeente Rijssen-Holten heeft in 2005 de 'zone-ring 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 ondermeer 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. De voorliggende actualisatie van de 'zonering bouwhoogtes bedrijventerreinen Rijssen' geeft hier antwoord op. De uitkomsten van de actualisatie bieden 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.

Parallel aan deze zonering bouwhoogtes voor bedrijventerreinen in Rijssen is een vergelijkbare visie opgesteld voor bedrijventerreinen in Holten.

Plangebied

Het plangebied omvat de bedrijventerreinen aan de noordzijde van Rijssen, ten noorden van de spoorlijn Deventer-Almelo en de Reggesingel. Het betreft de bedrijventerreinen Noord deel-oost, Noord deel-west, Noordermors I tot en met IV en de Plaagslagen.

Leeswijzer

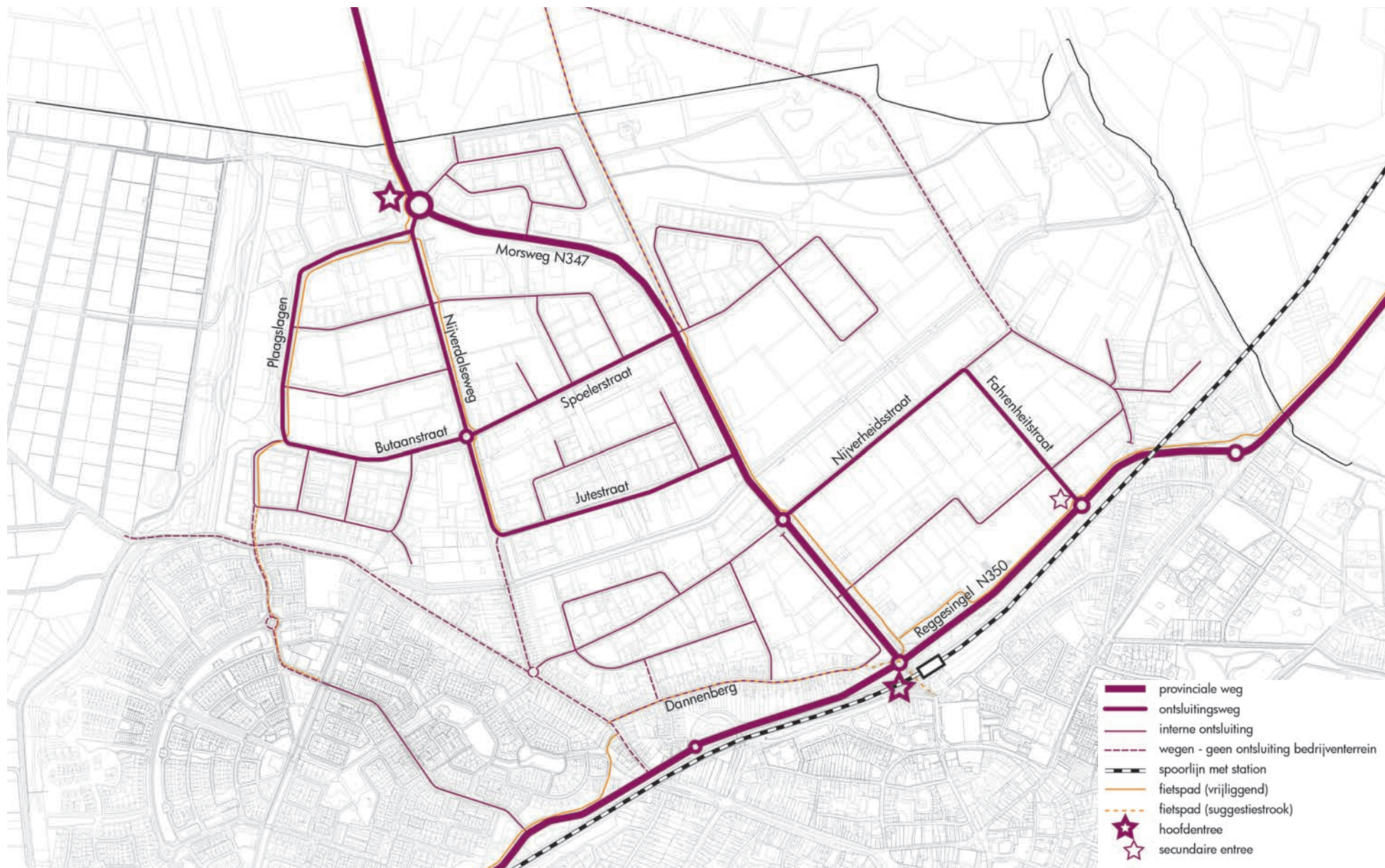
Allereerst gaat het volgende hoofdstuk in op de huidige situatie. Wij inventariseren onder andere de verkeersstructuur, groen- en waterstructuur en huidige toegestane bouwhoogtes.

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 scenario's lichten wij aan de hand van teksten en passende referentiebeelden verder toe.



Morsweg



Verkeersstructuur

Inventarisatie en analyse



Morsweg gezien in Noordelijke richting



Morsweg nabij het station

Verkeersstructuur

Hoofdwegen

Via de N350 (Reggesingel) en N347 hebben de bedrijventerreinen in Rijssen een snelle aansluiting op de A1, die ca. op 2km afstand ligt. De Morsweg (N347) ligt centraal in het plangebied en verzorgt de regionale aansluiting richting Nijverdal en Ommen.

Interne ontsluitingsstructuur

De Reggesingel en de Morsweg zijn de belangrijkste ontsluitingswegen die tevens een entreefunctie vervullen en de belangrijkste zichtlocaties vormen. De Morsweg vormt in het noorden niet alleen de toegangspoort tot de bedrijventerreinen, maar is tevens een belangrijke entree voor Rijssen. Ook de kruising Reggesingel-Morsweg bij het station vormt een belangrijke entree. Bedrijventerrein Noord-deel Oost heeft een secundaire entree bij de rotonde Reggesingel-Fahrenheitstraat.

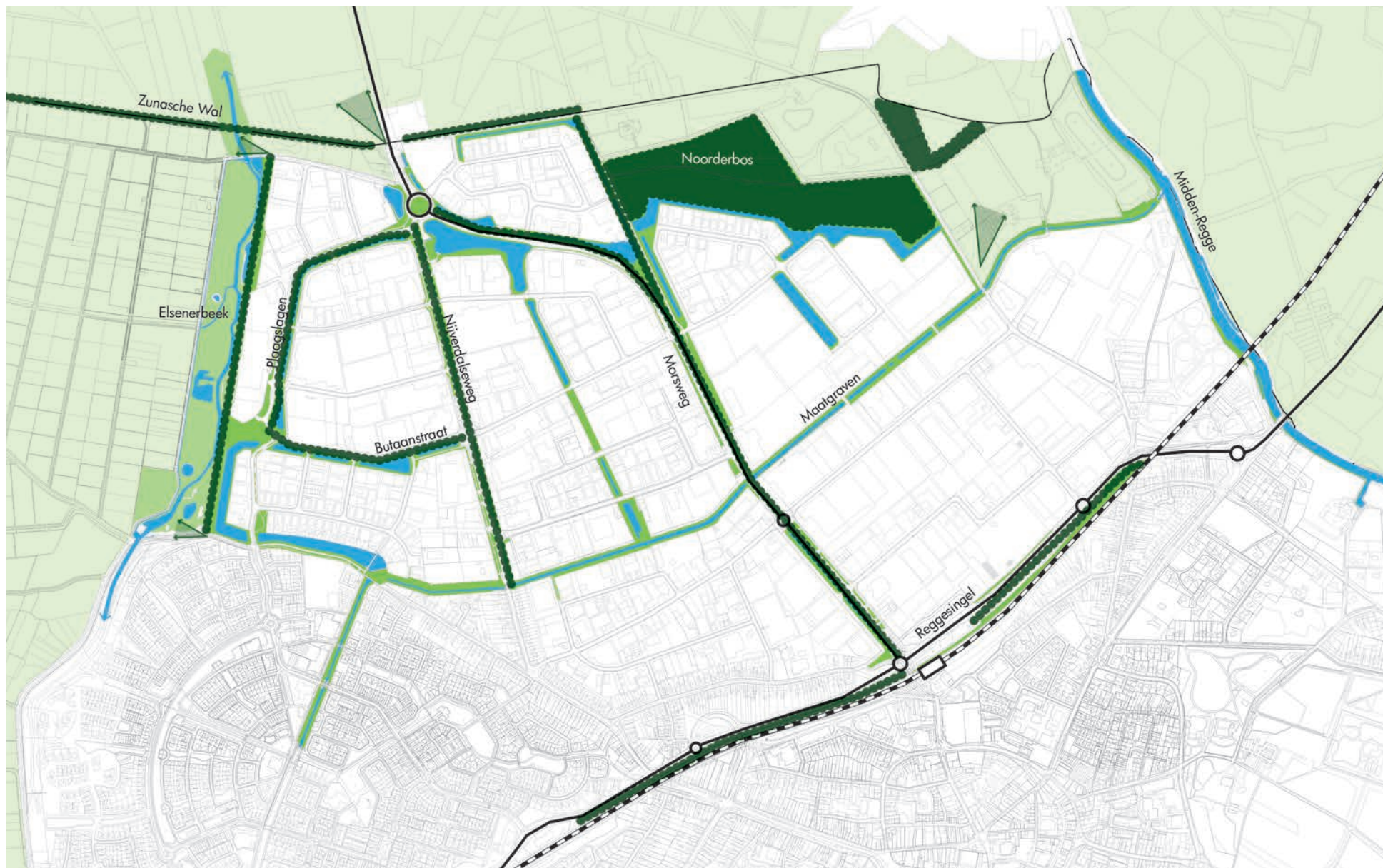
De Nijverdalseweg is een noord-zuidweg die ook van belang is voor de hoofdontsluiting van met name bedrijventerrein Plaagslagen. De Spoelerstraat, Jutestraat en Nijverheidsstraat zijn oost-west straten die de Nijverdalseweg en Morsweg verbinden. Interne lussen ontsluiten de individuele bedrijventerreinen op een kleiner schaalniveau.

Openbaar vervoer

Het station van Rijssen ligt ter hoogte van de kruising Reggesingel-Morsweg. Daarmee is een deel van de bedrijventerreinen zeer goed bereikbaar via openbaar vervoer.

Langzaam verkeer

De Morsweg en Nijverdalseweg zijn voorzien van vrijliggende fietspaden. In het uiterste westen van Plaagslagen is ook een vrijliggende noord-zuid fietsverbinding aanwezig. Langs de Reggesingel ligt ten oosten van het station een vrijliggend fietspad, dat ten westen van het station over de Dannenberg verder loopt (fietsuggestiestroken). Op de overige straten maken fietsers gebruik van de rijbaan (soms met fietsuggestiestroken) en zijn er trottoirs voor voetgangers.



Water en groenstructuur

8 Zonering bouwhoogtes bedrijventerreinen RIJSSEN

Groen- en waterstructuur

Begeleiden hoofdontsluiting

Op de bedrijventerreinen aan de noordzijde van Rijsen is weinig groen aanwezig. Alleen langs de hoofdontsluitingswegen begeleiden bomenrijen in (brede) groene bermen de wegprofielen. Dit geldt voor de Reggesingel, Morsweg, Nijverdalseweg. Langs de ontsluitingslus op de Plaagslagen liggen brede grasbermen met waterpartijen en bomenrijen. Daarnaast zijn er enkele waterpartijen langs de hoofdontsluitingswegen, zoals een brede waterpartij aan de Morsweg.

Maatgraven

De waterloop Maatgraven loop van west naar oost over de bedrijventerreinen en komt uiteindelijk uit in de Midden-Regge (zie ook het hoofdstuk overgangen naar de omgeving). Veel achterkanten van bedrijven zijn gericht op de Maatgraven, waardoor het water beperkt beleefbaar is. De laatste jaren is ingezet op een kwaliteitsverbetering; onder meer door het toevoegen van looppaden en een nieuwe groene inrichting is deze openbare ruimte beter toegankelijk en beleefbaar.

Verborgten water

Daarnaast zijn er enkele waterpartijen in noord-zuid-richting die veelal aan achter- en zijkanten van bedrijven liggen. Ook bij dit water is door een nieuwe groene inrichting met loopaden de toegankelijkheid en beleefbaarheid verbeterd.

Overgangen naar de omgeving

Noordzijde: landschap

Aan de noordzijde grenzen de bedrijventerreinen aan het landschap. Veelal zijn hier achterkanten van bedrijven naar het landschap gesitueerd. Het Noorderbos en de Zunasche wal onttrekken een deel van deze achterkanten aan het zicht. Een waterpartij begrenst het Noorderbos aan de zuidzijde, maar door de achterkanten is dit water nauwelijks beleefbaar. Op een enkele plek is een doorzicht naar het landschap mogelijk.

Oostzijde: Midden-Regge

De Midden-Regge vormt de oostgrens van de bedrijventerreinen. Er is in de huidige situatie geen relatie tussen het bedrijventerrein en de Midden-Regge; bestaande bedrijven grenzen met achterkanten aan het water.

Zuidoostzijde: Reggesingel, station en centrum

De bedrijven langs de Reggesingel zijn weinig representatief. Een groenstrook met bomen tussen het spoor en de Reggesingel vormt deze grens. Er is alleen bij het station een verbinding voor langzaam verkeer tussen bedrijventerrein en station.

Zuidwestzijde: woonwijk Veeneslagen

Aan de zuidwestzijde grenst het bedrijventerrein met achterkanten aan woningen (aan de Nijverdalse weg en Dannenberg). In Plaagslagen is een goede overgangszone gemaakt door met bedrijfswoningen de overgang van bedrijventerrein naar woonwijk te markeren.

Westzijde: landschap

Aan de noordwestzijde liggen bedrijven met de achterkanten naar het landschap. Hier is de ecologische zone rondom de Elsenerbeek ontwikkeld. Het is een zone van 100m breed met onder meer water, een verlaagd deel met beplanting, picknickplaatsen en een struinpad. Tussen de ecologische zone en Plaagslagen ligt een broekbos. Op een enkele plek is een doorzicht naar het landschap vanaf de openbare weg.



Bebouwingsstructuur



Variatie in korrelgrootte van bebouwing



Bedrijfswoning te midden van bedrijfshallen

Ruimtelijk-functionele structuur

Ruimtelijke opzet

Het plangebied kent een grotendeels rechtlijnige opzet door de verkeersstructuur en waterloop de Maatgraven. Hoewel het gebied als geheel te karakteriseren is als een gemengd grootschalig gebied, springen de grote variatie in kavelgroottes en korrelgrootte van de bebouwing in het oog. Grote bedrijfshallen en kleinschalige bebouwing, zoals bedrijfswoningen of bedrijfskantines, staan door elkaar heen. Onder meer door deze variatie is de samenhang binnen het bedrijventerrein beperkt.

Noord

Noord-deel oost heeft een grootschalig karakter met relatief weinig kleinschalige bebouwing met andere functies. Maar juist door de grote kavels zijn de contrasten in schaalgrootte enorm.

Noord-deel west is kleinschaliger van karakter met vrij veel afwijkende functies, zoals bedrijfswoningen.

Functioneel ligt de nadruk op lichte industrie, productie, autobedrijven en groothandel.

Noordermors

In Noordermors I liggen grote kavels aan de randen en kleinere kavels (met afwijkende functies) aan de binnenzijde. Noordermors II kent hoofdzakelijk grote kavels met bebouwing met grote omvang.

Noordermors III heeft grotendeels een grootschalige opzet met kleinere kavels en een zonde voor woon-werkeenheden in de noordwesthoek. Noordermors IV heeft eveneens grote kavels langs de Morsweg en kleinere kavels en een woon-werkzone aan de noordzijde.

Noordermors I t/m IV lenen zich met name voor transport & logistiek en (groot)handel.

Plaagslagen

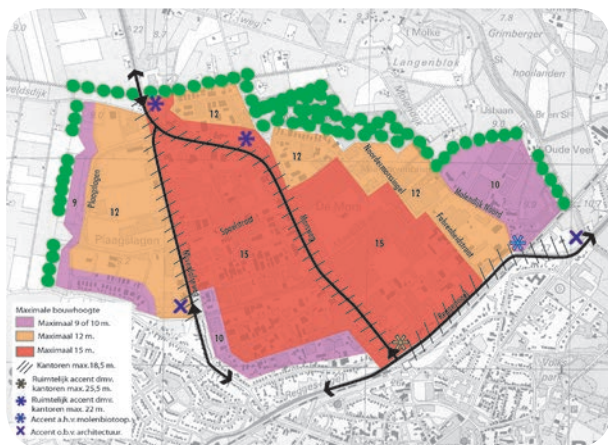
Plaagslagen heeft een ruime opzet met zichtlocaties aan de Nijverdalseweg en de weg Plaagslagen. Een zone met woon-werkeenheden aan de Kryptonstraat maakt de overgang naar woonwijk Veeneslagen.

Functioneel richt Plaagslagen zich met name op productiebedrijven, autobedrijven en groothandel.

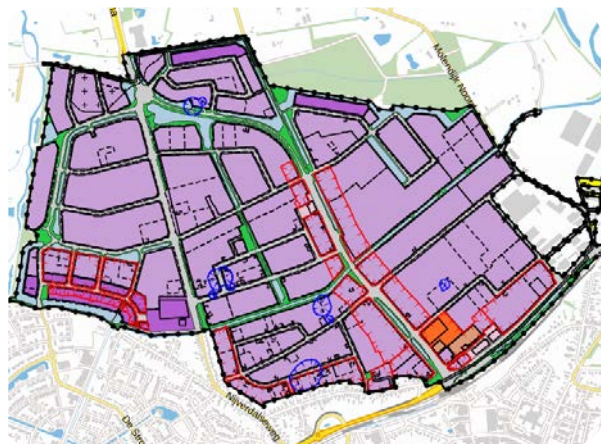
Bedrijfswoningen

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Rijssen (2012) zijn bestaande bedrijfswoningen conserverend bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan op daartoe aangegeven woon-werkzones aan de randen op de overgangen naar het landschap en/of woonwijken.

Huidige bouwhoogtes



Zonering bouwhoogtes bedrijventerreinen Rijssen (2005)



Bestemmingsplan Bedrijventerrein Rijssen (2012)

Huidige toegestane bouwhoogtes

Op de pagina hiernaast zijn de huidige bouwhoogtes weergegeven die op grond van het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein Rijssen (2012) mogelijk zijn. De hoogtes zijn grotendeels overgenomen uit de zonering bouwhoogtes uit 2005.

Kantoren

Langs de belangrijkste ontsluitingswegen Morsweg, Reggesingel en Nijverdalseweg is een hogere bouwhoogte tot 18,5m mogelijk voor gebouwen het dichtst bij de weg, mits zij met de voorzijde gericht zijn op de weg en overwegend kantoorruimten bevatten. Daarnaast zijn langs de Morsweg en Reggesingel (via een wijzigingsbevoegdheid) solitaire kantoorgebouwen (met of zonder baliefunctie) toegestaan. In de overige gebieden is het toegestaan om gebouwen met kantoorruimten 3,5m meer bouwhoogte te geven dan de maximale toegestane bouwhoogte.

Accenten

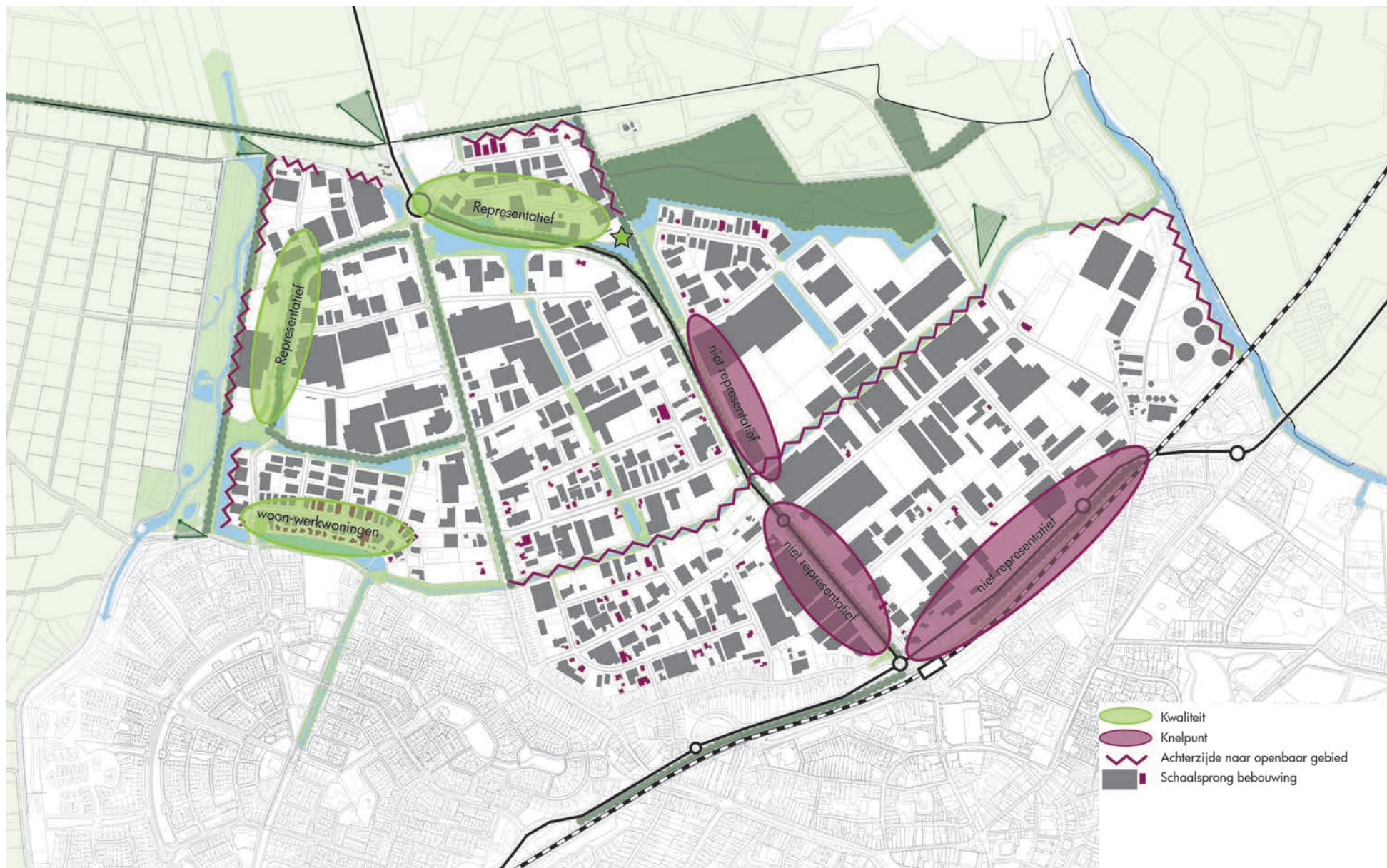
Een architectonisch accent aan de Nijverdalseweg, zoals opgenomen in de zonering bouwhoogtes 2005, lijkt achterhaald, aangezien deze weg niet meer als ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein fungeert (vrachtverkeer niet toegestaan). Het hoogteaccent tot 22m hoogte in de bocht van de Morsweg is inmiddels gerealiseerd. Bij de noordelijke

entree is planologisch een accent tot 22m mogelijk gemaakt (niet gerealiseerd).

Een hoogteaccent op de hoek Reggesingel-Molendijk is niet verankerd in het bestemmingsplan (door de gerealiseerde spooronderdoorgang heeft de Molendijk geen directe aansluiting meer op de Reggesingel).

Bedrijfswoningen

Binnen de bestemming bedrijventerrein, die voor een groot deel van plangebied geldt, zijn bedrijfswoningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Deze woningen hebben een maximale goothoogte van 6,5m en bouwhoogte van 10,5m. Daarnaast zijn enkele specifieke woon-werkzones aangeduid met de functie 'bedrijf' aan de randen van het plangebied. Hier wordt de ontwikkeling van woon-werkeenheden aangemoedigd om onder meer goede overgangen naar het landschap en de woonwijken te maken.



Kwaliteiten en knelpunten

Uitgangspunten visie

Kwaliteiten

Economische kwaliteiten

Het feit dat de gemeente Rijssen-Holten bedrijventerreinen van dergelijke omvang beschikt is een kwaliteit op zich en getuigt van een sterke ondernemersgeest. Er zijn veel familiebedrijven gevestigd met een lange historie in Rijssen. De aanwezigheid van deze bedrijventerreinen zorgt voor veel werkgelegenheid. De goede ontsluiting van de bedrijventerreinen draagt bij aan een positief vestigingsklimaat.

Ruimtelijke kwaliteiten

- Water en groen begeleiden belangrijkste ontsluitingswegen. Ook de nabijheid van de Mid-den-Regge is een kwaliteit. Daarnaast zijn de aanwezigheid van de waterloop Maatgraven, Noorderbos en aangrenzende waterpartij een kwaliteit.
- Nabij de Krytponstraat is een mooie overgang met woon-werkwoningen gemaakt van het bedrijventerrein naar de woonwijk Veeneslagen.
- Het noordelijk deel van de Morsweg heeft een representatieve uitstraling met auto-showrooms en een kantoorgebouw als hoogteaccent in de zichtlijn.
- De inrichting van de openbare ruimte en aangrenzen bebebouwing van Plaagslagen heeft een representatieve uitstraling.

- 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

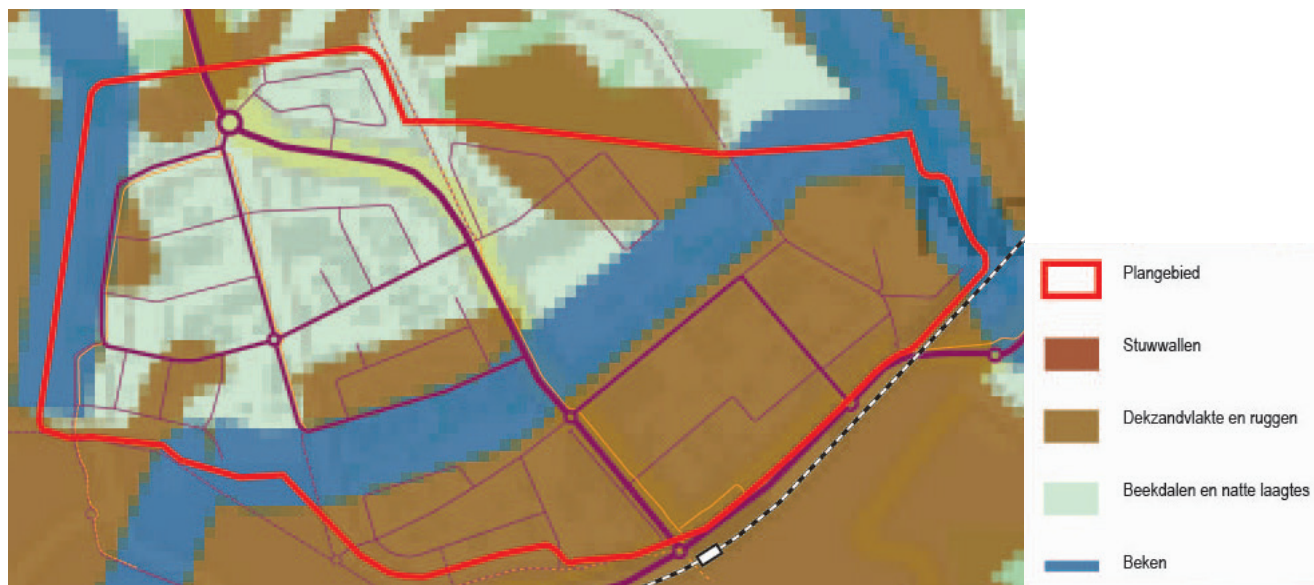
- Toegangspoorten zijn niet representatief. Dit geldt voor het zuidelijke deel van de Morsweg en de Reggesingel. Ook de uitstraling naar het spoor en het station zijn beperkt.
- Er zijn veel achterkanten naar Maatgraven, open landelijk gebied en de Regge.
- De aanwezigheid van veel bedrijfswoningen verspreid over het bedrijventerrein is een knelpunt vanwege de schaa sprong in korrelgrootte van de

bebouwing. Bovendien kunnen woningen overlast ervaren van bedrijven en vice versa.

- Ook heeft het gebied op veel plekken een rommelige uitstraling door de beperkte samenhang; kleinschalige lagere bebouwing staat naast groot-schalige hallen, de variatie in rooilijnen is groot en niet altijd is de representatieve zijde op de weg georiënteerd. Dit geldt met name voor de oudere bedrijventerreinen (Noord en Noordermors) en in veel mindere mate voor Plaagslagen.



Weinig representatieve bebouwing langs het zuidelijk deel van de Morsweg



De bedrijventerreinen in Rijssen geprojecteerd op de natuurlijke laag.



De bedrijventerreinen in Rijssen 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 Rijssen 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

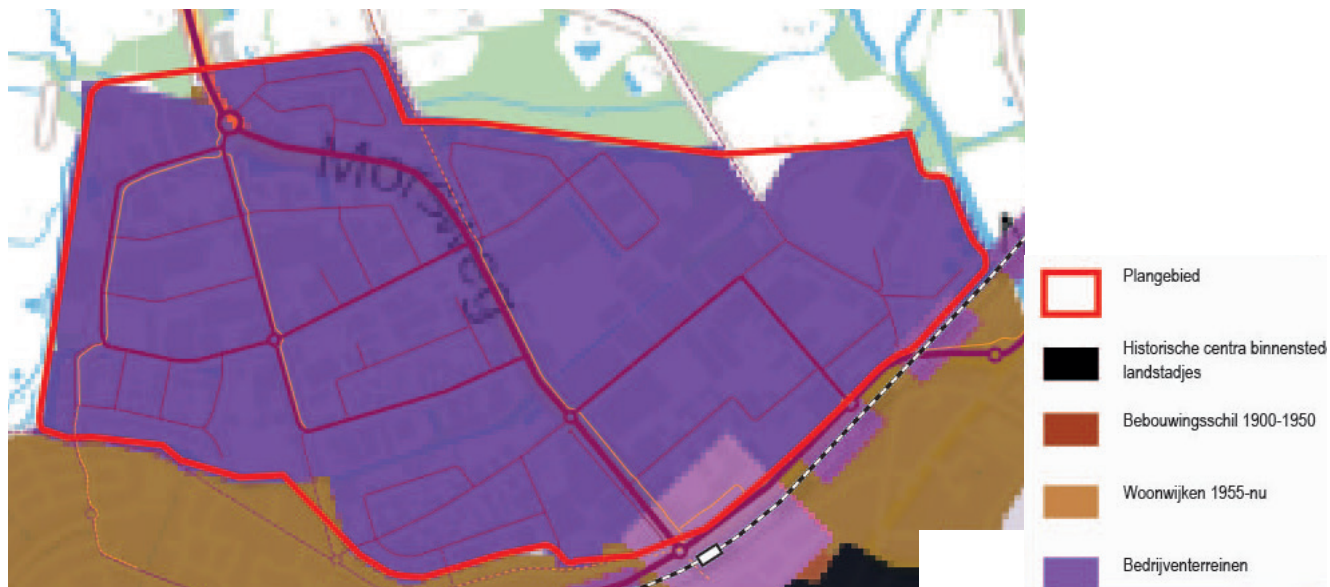
voorkomen en wat dit betekent voor de zonering van de bouwhoogtes op de bedrijventerreinen in Rijssen.

Natuurlijke laag

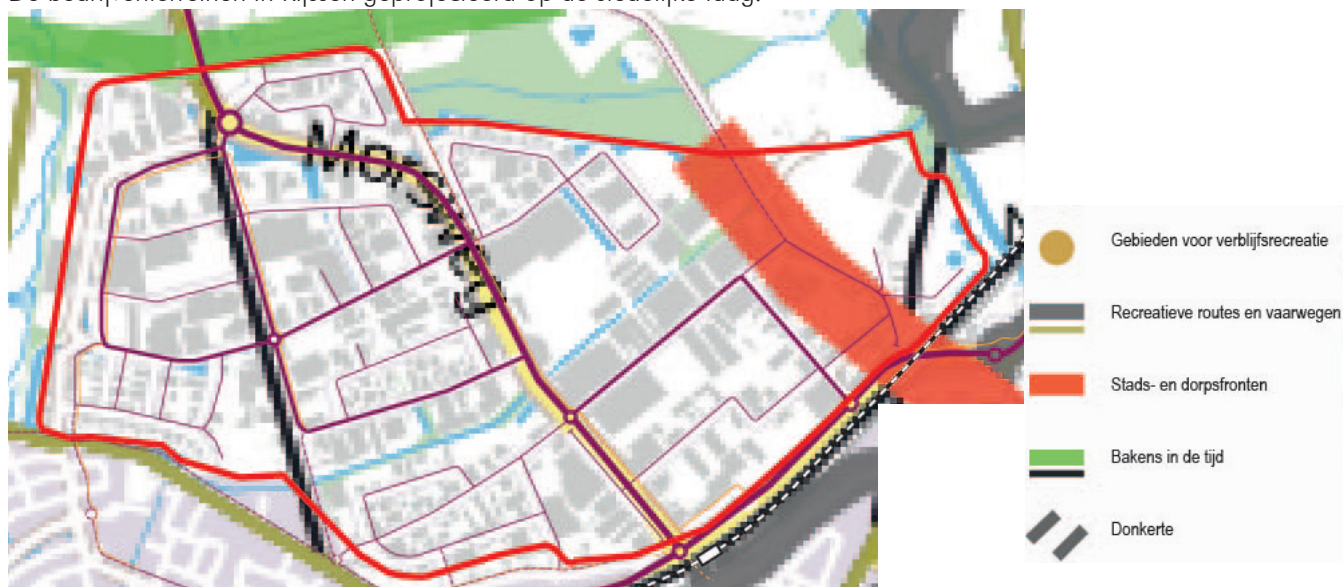
Binnen de natuurlijke laag kennen de bedrijventerreinen van Rijssen en haar omgeving een afwisseling van de gebiedstypen 'beekdalen en natte laagtes' en 'dekzandvlakte en ruggen'. De beekdalen en natte laagtes is een dynamisch landschap met een open karakter met hogere randen. Binnen dit landschap speelt 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 (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Laag van agrarisch cultuurlandschap

De bedrijventerreinen van Rijssen behoren tot een drietal gebiedstypen bij de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Het gaat om het 'maten en vlietenlandschap', 'oude hoevenlandschap' en het 'jong heide- en broekontginningslandschap'. In het maten



De bedrijventerreinen in Rijssen geprojecteerd op de stedelijke laag.



De bedrijventerreinen in Rijssen geprojecteerd op de laag van de beleving.

en flierenlandschap 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 jong heide- en broekontginningslandschap in op het behoud en de versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerken de ruimtematen.

Stedelijke laag

Voor de stedelijke laag geldt dat de bedrijventerreinen in Rijssen zijn aangewezen tot het gebiedstype 'bedrijventerreinen' en worden 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 van de bedrijventerreinen in Rijssen zijn binnen de laag van de beleving aangewezen als 'stads- en dorpsfront'. Vanuit het landschap is er vrij zicht op deze duidelijk gedefinieerde rand van het stedelijk gebied met een herkenbare kwaliteit. De provincie Overijssel streeft naar het benutten van de stads- en dorpsfronten om de stad-land overgangen kracht bij te zetten.

Klimaat en energie

De oudste delen van de bedrijventerreinen in Rijssen zijn uit de jaren '60 en '70 (Noord en Noordermos). 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

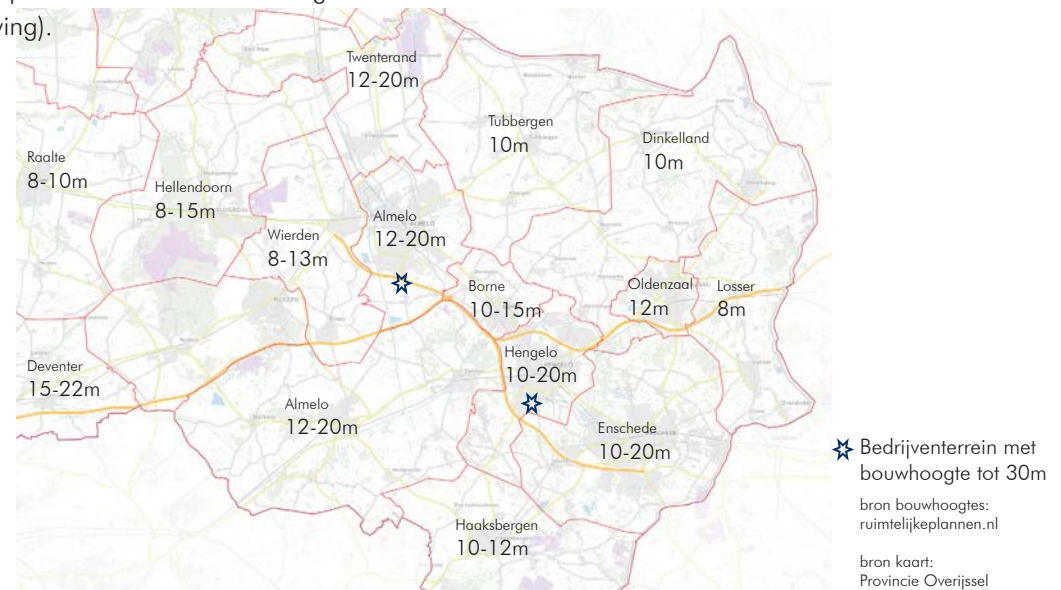
ca. 15-30m. Dit is een multimodaal bedrijventerrein met onder meer een containerterminal.

- 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.

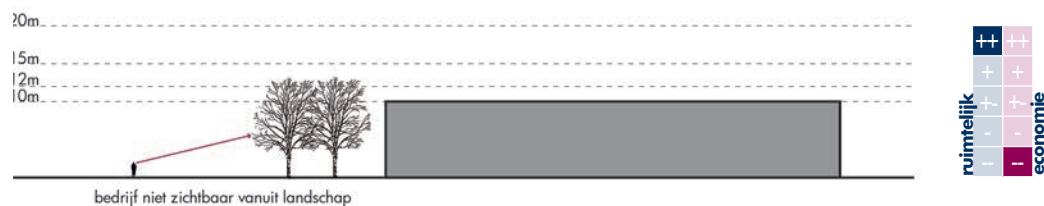
De huidige toegestane bouwhoogtes op bedrijventerreinen in Rijssen variëren van maximaal 9 tot 15m (afgezien van ruimtelijke accenten en uitzonderingen voor kantoorbebouwing).

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 omliggende bedrijven meewegen, lijkt 25m á 30m een reëel maximum. Dit is aanzienlijk hoger dan alle 'reguliere' omliggende 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 Rijssen 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

Bij het Noorderbos en de ecologische zone Elsenerbeek grenzen bedrijven met de achterzijde aan het landschap. Het landschap bestaat uit bomen en daarachter een open landschap. Zicht vanuit het open landschap op het bedrijventerrein is ongewenst. De afbeeldingen hiernaast laten zien dat de bedrijven bij voorkeur een maximale hoogte van 12m hebben. Dit komt overeen met de hoogte van volgroeide bomen, die daarmee een afschermende werking kunnen vervullen.

Bedrijven versus bedrijfswoningen

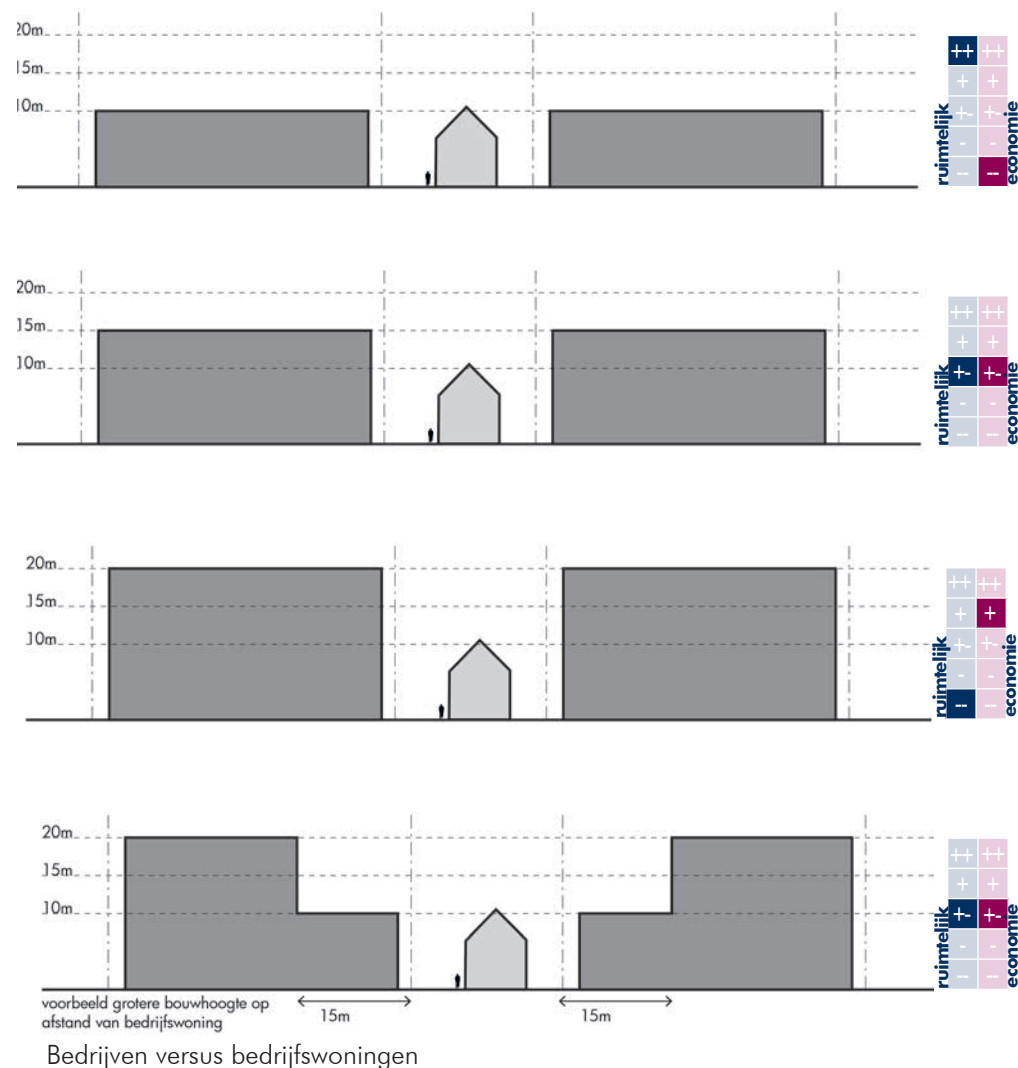
De bouwhoogtes van de bestaande bedrijven variëren sterk. Bij lang niet alle bedrijven worden de maximale bouwhoogtes toegepast. Het grootste verschil in schaal en maat ontstaat vaak tussen (grootschalige)

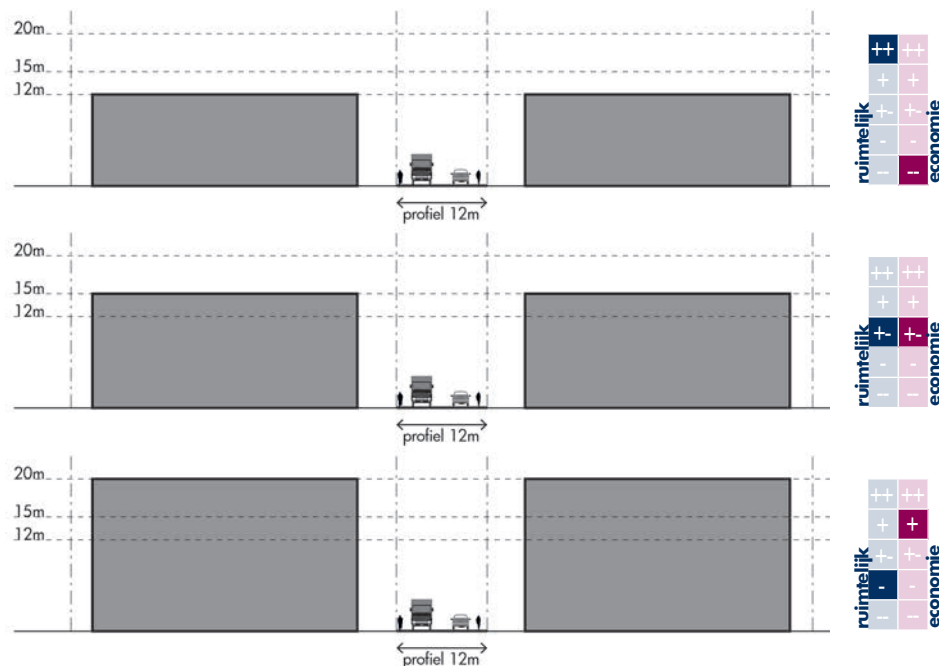
bedrijven en andere functies zoals bedrijfswoningen. In de afbeeldingen hiernaast is een bedrijfswoning weergegeven met de maximale toegestane bouwhoogte volgens het bestemmingsplan, omringt door bedrijven. Bij een bouwhoogte van de bedrijven van 10m is er nauwelijks sprake van een schaalsprong. Bij 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 vanuit het oogpunt van ruimtelijke samenhang redelijk (dit is in de huidige situatie veelal het geval).

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.

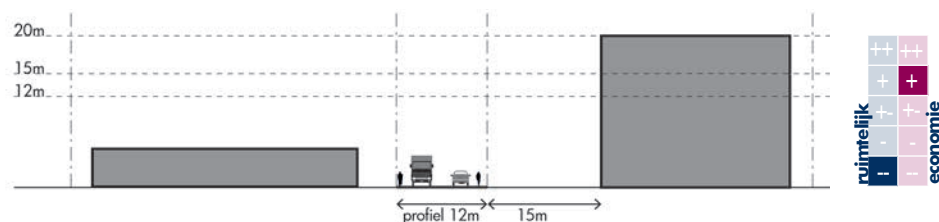
Overgang naar de woonomgeving

In een woonwijk zijn de bouwhoogtes vaak maximaal 10m. Het is vanuit ruimtelijke optiek 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 12m



Voorbeeld van verschil in bouwhoogte dat kan ontstaan bij maximale bouwhoogte 20m aan een profiel van 12m

Bouwhoogte in relatie tot profielbreedte

Op de bedrijventerreinen in Rijssen komen verschillende wegprofielen voor. Deze variëren van ca. 12m (voor de interne ontsluitingswegen) tot ca. 50m voor het breedste stuk van de Morsweg. Conform het vigerende bestemmingsplan 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 12m, 32m en 52m. Het is goed om daarbij in gedachten te houden dat het steeds om maximale bouwhoogtes gaat en het goed kan dat er aan de andere kant van de straat een gebouw van slechts 5m hoog staat, zoals het onderste profiel op deze pagina laat zien.

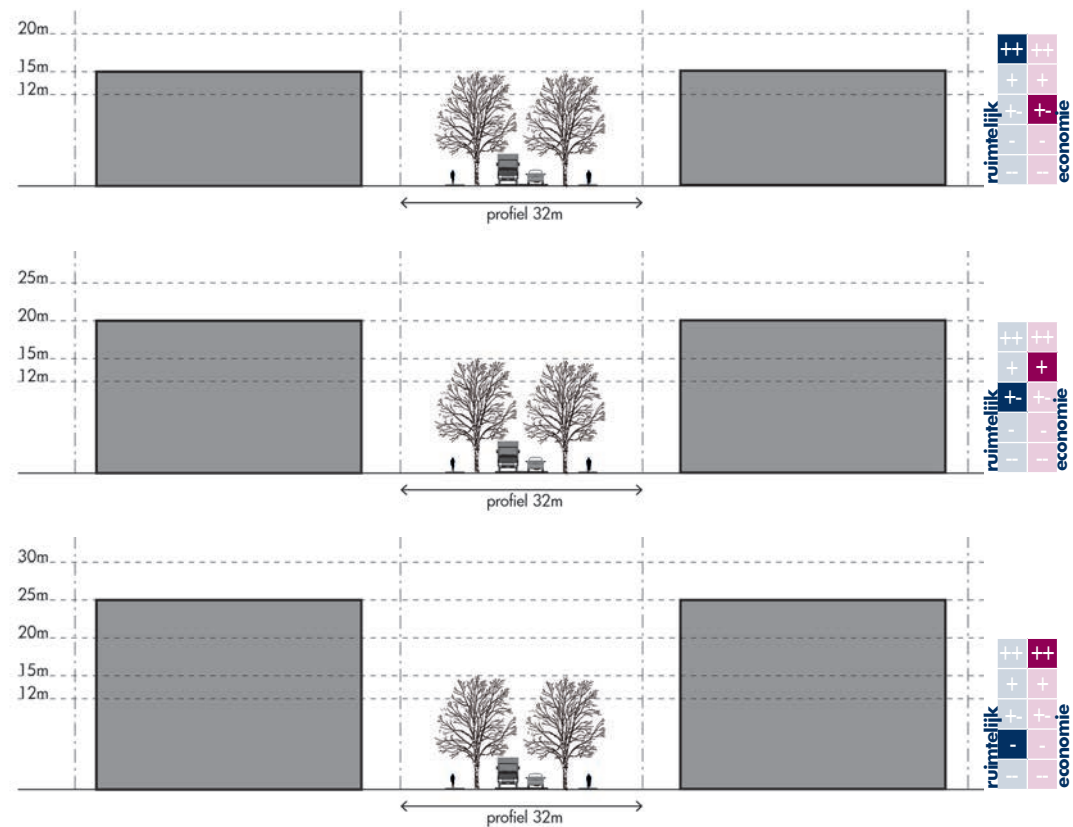
Profiel ca. 12m - 15m

Het profiel van ca. 12m met alleen een rijbaan en een trottoir (van 2 á 3m breed) geldt voor vrijwel alle interne ontsluitingswegen op de bedrijventerreinen in Rijssen. De huidige toegestane bouwhoogte is vaak 12m of 15m. Met een bouwhoogte van 12m ontstaat een aangenaam profiel. Met een bouwhoogte van 20m ontstaat kokerwerking (de wanden ogen erg hoog voor weggebruikers). De vraag is hoe erg dit is, aangezien dit interne ontsluitingswegen zijn, waarbij een representatief karakter van ondergeschikt belang

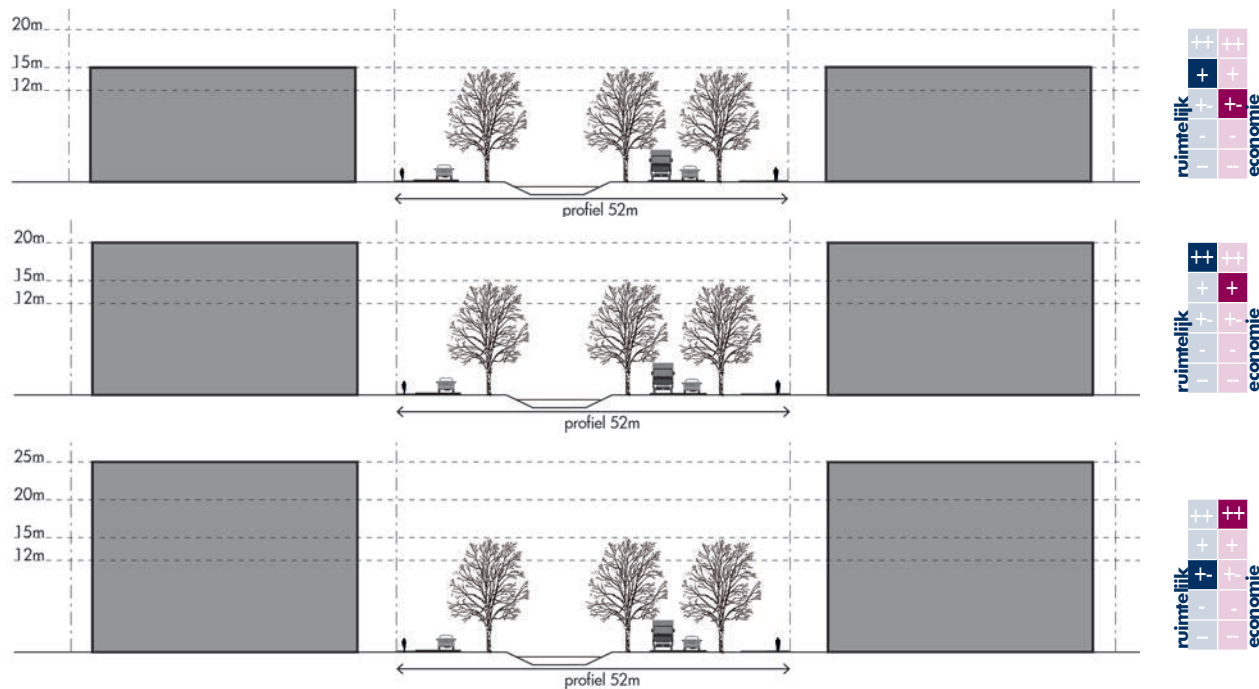
is. Meer mogelijkheden voor de bedrijven ten aanzien van bouwhoogtes staan bij de interne ontsluitingswegen voorop.

Profiel ca. 30m

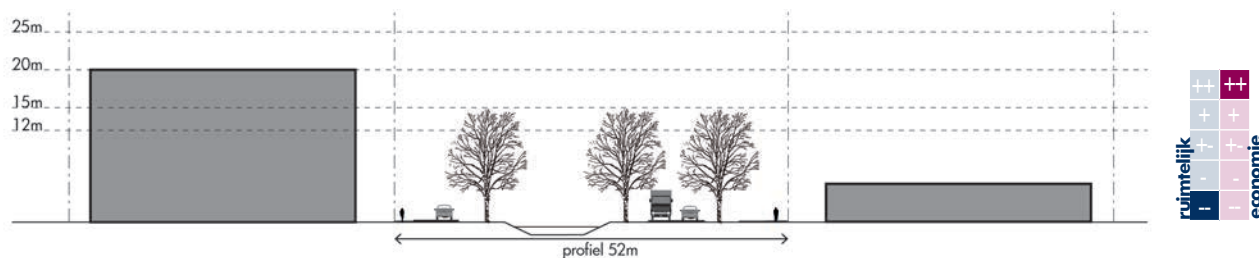
Ook voor de profielen van ca. 30m breed geldt nu overwegend een bouwhoogte van 12m of 15m, met de mogelijkheid van kantoren tot 18,5m hoogte. Bijvoorbeeld de Nijverdalseweg heeft een profiel van ca. 30m breed. De hiernaast afgebeelde profielen laten zien dat een hoogte van 15m goed mogelijk is. De bomen in het profiel zijn daarbij belangrijk voor de ruimtelijke samenhang. Hoe hoger de bebouwing, hoe meer de bomen ondergeschikt zijn. Dit is onwenselijk, omdat daarmee de samenhang verdwijnt. Met een bouwhoogte van maximaal 20m zijn de ruimtelijke samenhang en de vrijheid voor de bedrijven ten aanzien van bouwhoogtes met elkaar in evenwicht.



Bedrijven met maximale hoogtes aan een profiel van ca. 30m



Bedrijven met maximale hoogte aan en profiel van ruim 45m



Voorbeeld van verschil in bouwhoogte dat kan ontstaan bij maximale bouwhoogte 20m aan een profiel van ruim 45m

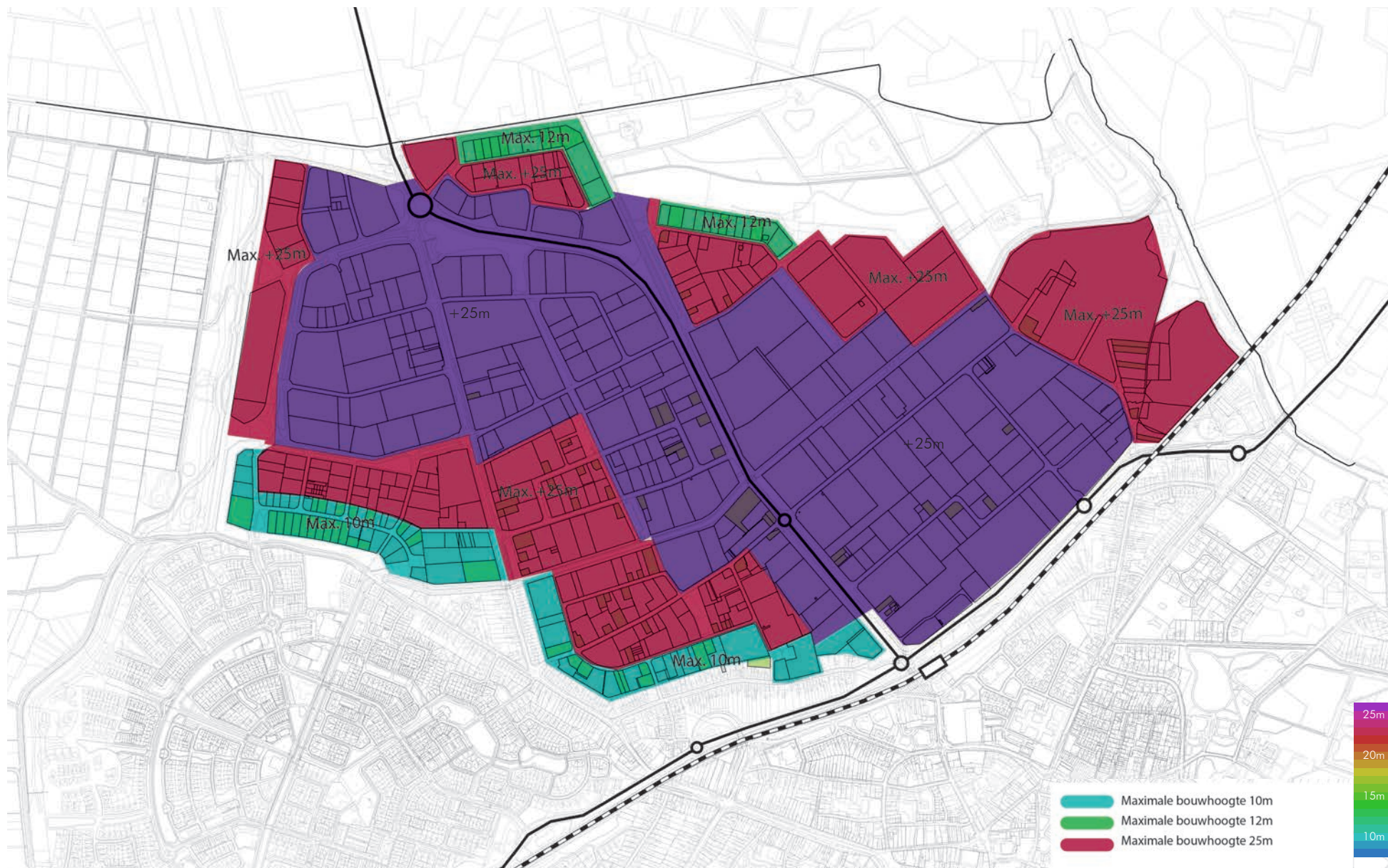
Profiel >45m

Alleen de Morsweg, de Reggesingel (spoor meege-rekend) en een deel van Plaagslagen hebben een profiel van meer dan 45m breed. Dit zijn belangrijke groene structuurdragers op de bedrijventerreinen in Rijssen. Om de ruimte te begrenzen en de groene structuurdrager ook in de bebouwing te benadrukken is de wandwerking van de gevels hier gewenst.

Om wandwerking te bewerkstelligen is naast een maximale ook een minimale bouwhoogte wenselijk vanuit ruimtelijke optiek. Daarnaast is het voor de samenhang en wandwerking wenselijk als de gebouwen in een vaste rooilijn staan.

Het voorschrijven van rooilijnen of minimale bouwhoogtes is vanuit het oogpunt van vrijheid voor ondernemers onwenselijk, alhoewel een hoge ruimtelijke kwaliteit van een bedrijventerrein ook positief kan zijn voor het vestigingsklimaat.

Met een bouwhoogte van 25m wordt het lastig om op andere plekken nog hoogteaccenten te realiseren, die vanuit het oogpunt van oriëntatie en zichtbaarheid wel wenselijk zijn.



Economisch scenario zonering bouwhoogtes Bedrijventerreinen Rijssen

Beleid bouwhoogtes

Voor de zonering van de bouwhoogtes op de bedrijventerreinen in Rijssen 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 Rijssen 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.

Zones met woon-werkwoningen

In het bestemmingsplan zijn enkele zones aangeduid voor woon-werkwoningen. Hier is de hoogte op maximaal 12m gesteld. Er ontstaan echter wel confrontaties tussen de woon-werkwoningen en potentiële zeer hoge bedrijfsbebouwing aan de overzijde van de straat.

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.

Morsweg en Reggesingel

De Morsweg en Reggesingel zijn belangrijke entree-wegen en tevens groene structuurdragers in Rijssen. Hier is bebouwing met een representatieve uitstraling wenselijk. Het brede profiel vraagt daarnaast om stevige wanden die het profiel begrenzen en zo de functie van structuurdrager te versterken. Nieuwe ontwikkelingen dienen daarom een minimale hoogte van 8m te krijgen en een maximale hoogte van 20m.

Entreezones

Zowel aan de noordzijde als de zuidzijde vervult de Morsweg een belangrijke entreefunctie. Rondom deze rotondes zijn accenten tot 25m mogelijk. Daarbij dient de bebouwing een zeer representatief karakter te krijgen. De zuidelijke entree zal nadrukkelijk in samenhang met de ontwikkeling van de stationsomgeving moet worden gezien (zie projectprogramma stationskwartier Rijssen in de structuurvisie Rijssen-Holtten 2010-2020). Voor het realiseren van deze ambities zijn stedenbouwkundige ingrepen noodzakelijk, die het bereik van voorliggende visie zonering bouwhoogtes overstijgen.

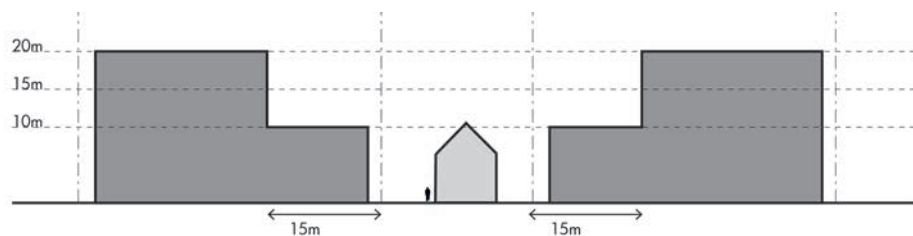
Accenten

Naast de entreezones zijn op sommige plekken accenten in de ruimtelijke structuur wenselijk:

- Een hoogteaccent tot 22m hoogte in de bocht (zichtlijn) van de Morsweg. Dit accent is reeds gerealiseerd.
- Architectonische accenten bij de secundaire entrees vanaf de Morsweg en Reggesingel naar de bedrijventerreinen. Dit zijn de Fahrenheitstraat, Nijverheidsstraat, Jutestraat en Spoelerstraat-Noordermorssingel. Hier is al een bouwhoogte van 20m voorgesteld. In de vormgeving van de bebouwing dient het architectonische accent tot uitdrukking te komen.

Overgangen naar landschap

Langs de randen, 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 12m.



Spelregel: bouwhoogte 10m binnen 15m afstand van bedrijfswoning

Overgangen naar zones met woon-werkwoningen

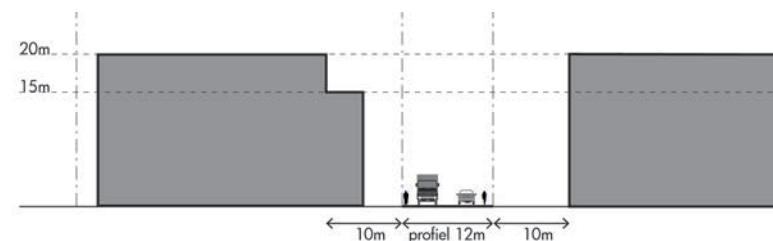
Voor de overgangen naar de woonwijken en zones waar nieuwe woon-werkeenheden mogelijk zijn, is een bouwhoogte van 10m (woonwijken) of 12m (zone met woon-werkwoningen) geschikt.

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.

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.



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

Er gelden wel 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.

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. Hogere bouwhoogtes kunnen een stimulans zijn voor inbreiding op bestaande bedrijventerreinen ten opzichte van de uitleg van nieuwe bedrijventerreinen.

Anderzijds is het wenselijk dat de ruimtelijke structuur van een gebied vanzelfsprekend is en de toegestane bouwhoogtes spelen daarin een belangrijke rol. Door de belangrijkste ontsluitingswegen door stevige wanden te begeleiden en bij de entrees accenten te situeren wordt de ruimtelijke structuur afleesbaar.

Morsweg en Reggesingel

Voor de Morsweg en Reggesingel, belangrijke structuurdragers, is een representatieve uitstraling van belang. Het brede profiel vraagt daarnaast om stevige wanden als begrenzing. Nieuwe ontwikkelingen aan de Morsweg en Reggesingel dienen daarom een minimale hoogte van 8m te krijgen en een maximale hoogte van 20m. Daarnaast is het aan te bevelen om de bebouwing hier in een vaste rooilijn te situeren om de samenhang en wandwerking te versterken.

Entreezones

Zowel aan de noordzijde als de zuidzijde vervult de Morsweg een belangrijke entreefunctie voor Rijssen. Rondom deze rotondes zijn accenten tot 25m met een

zeer representatief uiterlijk mogelijk. Ook hier geldt dat de zuidelijke entreezone samenhangt met de ontwikkeling van de stationsomgeving in Rijssen.

Accenten

Naast de entreezones zijn op sommige plekken accenten in de ruimtelijke structuur wenselijk:

- Een hoogteaccent tot 22m hoogte in de bocht (zichtlijn) van de Morsweg.
- Architectonische accenten op de kruisingen van de Morsweg met de Spoelerstraat, Jutestraat, Nijverheidsstraat en Fahrenheitstraat. Hier is de bouwhoogte al maximaal 20m, maar is een accent mogelijk in de architectonische vormgeving van de bebouwing.

Middengebied

Voor het grootste deel van de bedrijventerreinen, het 'middengebied', is een bouwhoogte van 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 op 20m gesteld.

Overgangen naar landschap

Langs de randen, op de overgangen naar het landschap is het van belang dat de achterzijdes van bebouwing door bomen uit het zicht wordt gehouden.

De maximale bouwhoogte is hier dan ook 12m. Daar waar het Noorderbos een zeer brede afscherming vormt is een bouwhoogte van maximaal 15m mogelijk. Aan de oostzijde is er geen afschermend groen aanwezig is en grenst bebouwing direct aan het landschap. Hier is in de eerste lijn bebouwing van maximaal 10m toegestaan en in het daarachter gelegen gebied maximaal 15m.

Overgangen naar woonwijken

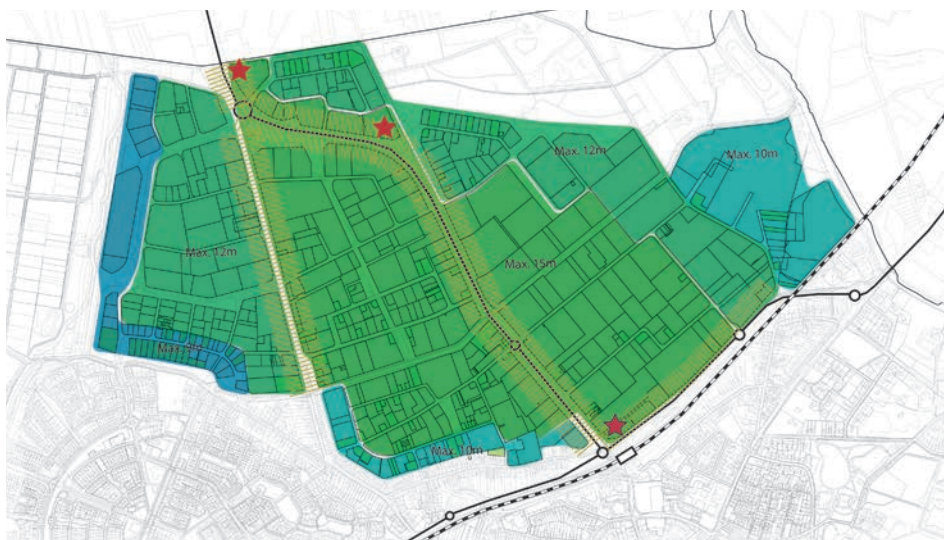
Daar waar bedrijventerrein grenst aan een woonwijk, is de bouwhoogte maximaal 10m. Tussen deze zone en het middengebied is een overgangszone met een maximale bouwhoogte van 15m ingesteld.

Zones met woon-werkwoningen

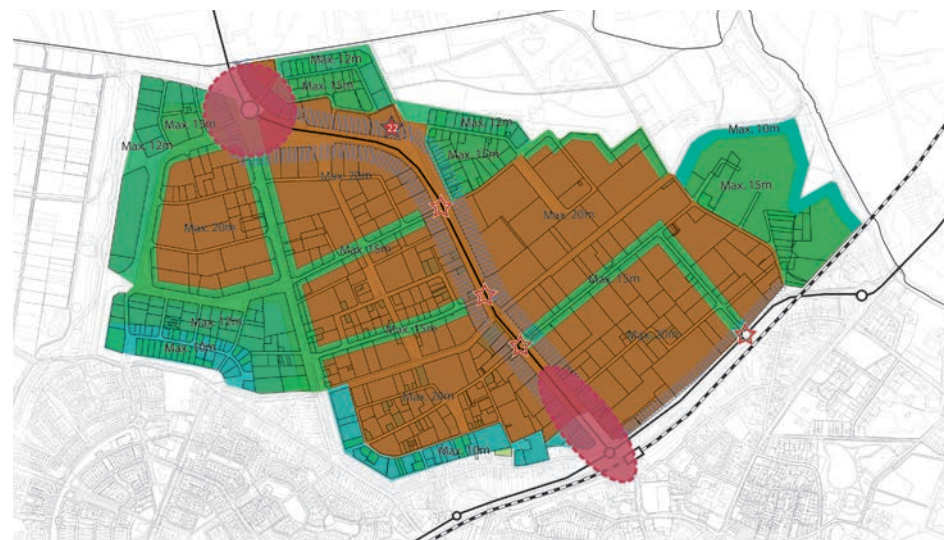
In het bestemmingsplan zijn enkele zones aangeduid voor woon-werkwoningen. Hier geldt een hoogte van maximaal 10 of 12m (afhankelijk van situering aan een woonwijk of aan het landschap). Om directe confrontaties tussen woon-werkwoningen en zeer hoge bedrijfsbebouwing te voorkomen, is er een overgangszone richting het middengebied met een maximale bouwhoogte van 15m.

Conclusie

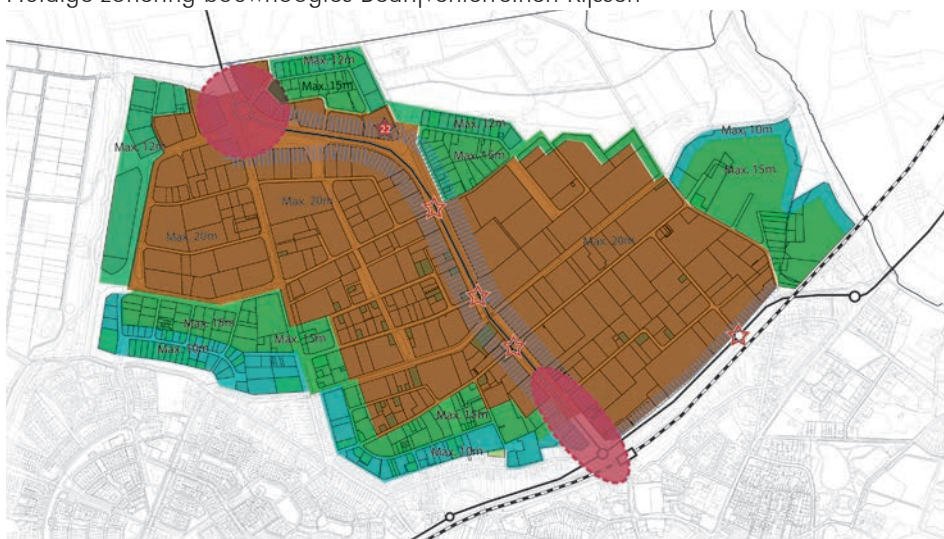
Het ruimtelijk-economisch scenario geeft veel meer vrijheid aan ondernemers dan de huidige bouwhoogtes. Op strategische plekken is de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd door andere bouwhoogtes toe te staan.



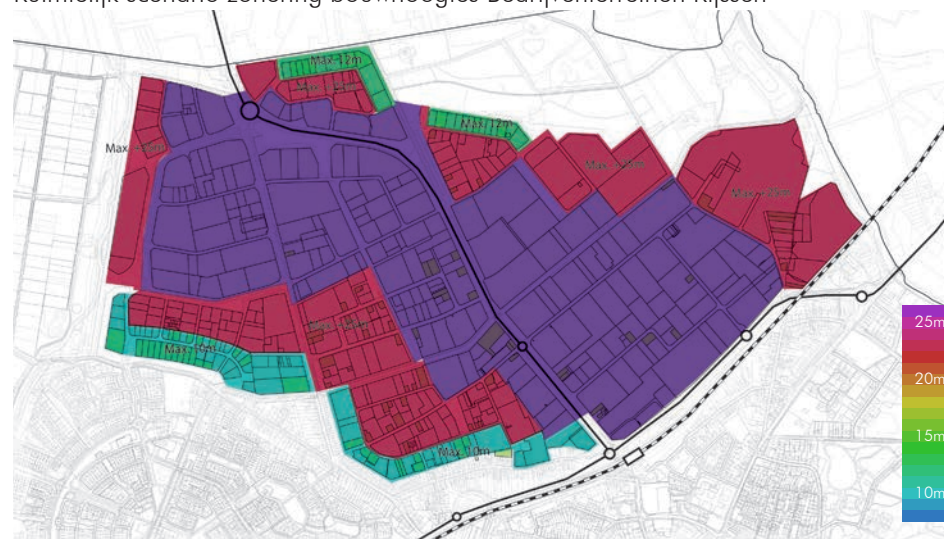
Huidige zonering bouwhoogtes Bedrijventerreinen Rijssen



Ruimtelijk scenario zonering bouwhoogtes Bedrijventerreinen Rijssen



Ruimtelijk-economisch scenario zonering bouwhoogtes Bedrijventerreinen Rijssen



Economisch scenario zonering bouwhoogtes Bedrijventerreinen Rijssen

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 of 15m 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. Omdat de huidige functionele, landschappelijke en ruimtelijke structuren behoudens de bouwhoogtes niet worden aangepast, blijven de kenmerken en ambities bij de door de Provincie aangewezen gebiedstypen overeind staan. Met name in de stedelijke laag zijn de bouwhoogtes wel van invloed op de kenmerken en ambities. Er is in het ruimtelijk-economisch scenario nadrukkelijk rekening gehouden met deze kenmerken en ambities. Zo krijgen gronden van de bedrijventerreinen die direct grenzen aan de bestaande woonomgeving een lagere bouwhoogte 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. Het stads- en dorpsfront is met een bouwhoogte gelijk aan de huidige bouwhoogte gerespecteerd. 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 8m langs de Morsweg en Reggesingel en het benoemen van architectonische en hoogteaccenten om de ruimtelijke structuur en oriëntatie binnen het gebied te benadrukken. 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.

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 Rijssen (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.

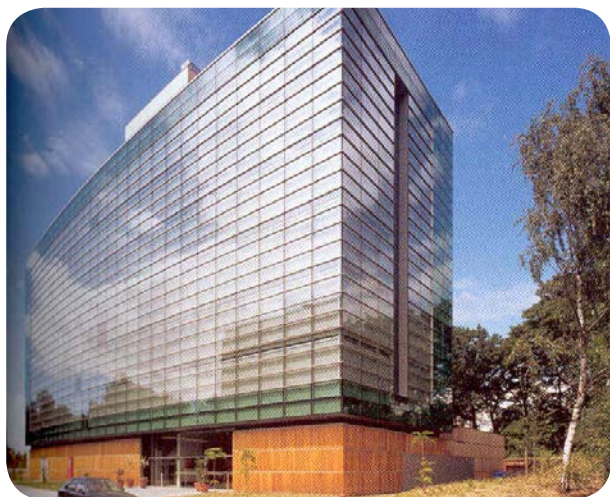
Belangrijk uitgangspunt is dan ook dat het realiseren van hogere bouwhoogtes alleen mogelijk is, wanneer een bouwplan ook aantoonbaar hoge ambities heeft ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

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

Het hoofdkantoor van Selecthuis in Rijssen is het bestaande hoogteaccent met een hoge ruimtelijke kwaliteit aan de Morsweg. Dit is een goed voorbeeld van een alzijdig gebouw dat de 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,

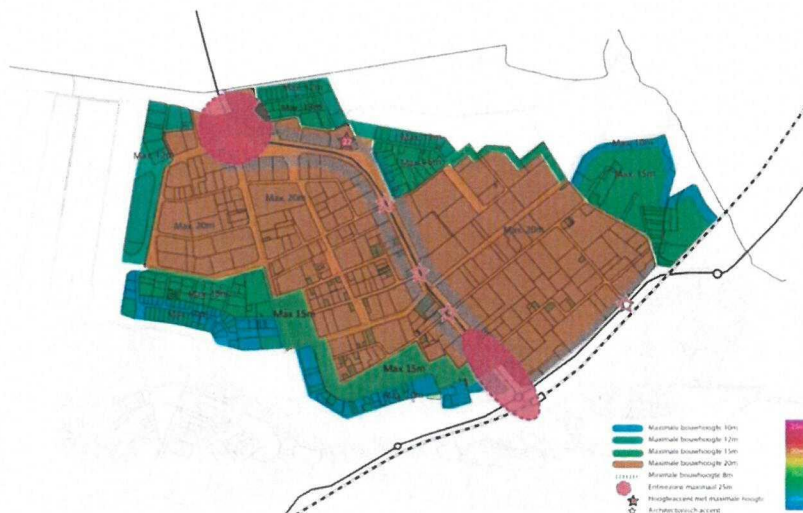
- gelezen het voorstel van het college tot vaststelling van de beleidsnota's zonering bouwhoogtes bedrijventerrein Rijssen en Holten,
- gehoord de behandeling in de commissie Grondgebied d.d. 6 september 2018,
- gehoord de beraadslagingen,

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:



-

SGP,

CDA,

ChristenUnie

J. Berkhoff