

Opdrachtgever: Gemeente Hellendoorn en De Combinatie
Datum: 2004 - 2009
Disciplines: Planologie, Ontwerp, Ecologie
Opdracht: Inpassing van bedrijventerrein't Lochter in de Ecologische Hoofdstructuur

Uitbreiding van bedrijventerrein met Ecologische Hoofdstructuur





Aanleiding

De gemeente Hellendoorn had al twee fasen van een bedrijventerrein, 't Lochter I en II, ontwikkeld tegen de oostelijke gemeentegrens. Op een landbouwenclave na, bestond het aangrenzende gebied, in de buurgemeente Wierden, uit landgoederen en natuurterreinen die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Daarbij vormen de rijksweg N35 en de spoorlijn Almelo-Zwolle een barrière in de zogenaamde niet-prioritaire ecologische verbingszone (evz) tussen deze gebieden. De gemeente Wierden wilde uiteindelijk wel meewerken aan een beperkte grondoverdracht. Daarmee kon de provincie ook instemmen, mits een kwart van het gebied aan de Ecologische Hoofdstructuur zou worden toegevoegd en er zicht kwam op de realisatie van de ecologische verbinding. Zo kwam de mogelijkheid van 't Lochter III in beeld, onder de voorwaarde van de aanleg van nieuwe natuur.

Bestaande situatie

Het plangebied was een jonge veldontginning met twee landbouwbedrijven van samen 47 hectare in het voormalige Notterveen. Het ligt ingesloten tussen het bestaande bedrijventerrein 't Lochter met daaromheen de nieuwe rondweg, de rijksweg en de spoorlijn en aan drie kanten natuurgebieden. Deels betreft dit het Natura 2000-gebied Wierdense Veld en deels het landgoed Notterveld. Ook tussen de rijksweg en de spoorlijn ligt gebied dat door natuurorganisaties wordt beheerd.

Werkwijze

Er lag een vooronderzoek van ons bureau in verband met de natuurwetgeving, inclusief overleg met de terreinbeheerders in de omgeving. Op basis hiervan zijn door BügelHajema Adviseurs groepen doelsoorten geselecteerd uit de omringende natuurkernen. Daarvoor zijn de benodigde milieumstandigheden (ecotopen) als streefbeeld geformuleerd. Hierbij is rekening gehouden met beleidsdoelen voor de ecologische verbingszone, maar is een veel breder soortenspectrum benoemd. Vervolgens is kritisch geanalyseerd voor welke doelgroepen de bestaande omgeving al dergelijke ecotopen biedt en waarvoor met de inzet van een extra 10 hectare het meeste zou kunnen worden bereikt voor natuurwaarden. Hierbij heeft ons bureau ook beschreven met welke faunavoorzieningen de barrièrewerking van de rijksweg en spoorlijn is op te heffen, hoewel deze buiten het eigenlijke plangebied liggen. Behalve het uiteindelijke ideaal, een ecoduct, zijn hiervoor een natte duiker met looppaden en een droge duiker onder de rijksweg en een gevarieerde fysieke afscheiding tussen het plangebied en de rijksweg ontworpen.

Bevredigend resultaat

Alle voor natuur beschikbare hectares zijn benut in een strook langs de oostkant van het bedrijventerrein. Hierin krijgen de wenselijke ecotopen een plek in een geaccidenteerd landschap met verschillende gradaties van natte plekken en gevarieerde opgaande beplanting. De hierlangs te vestigen bedrijven worden gelimiteerd tot weinig versturende categorieën en beperkt in de inrichting van hun buitenruimte. De natuurontwikkeling vormt daarmee een buffer tussen het bedrijventerrein en de omringende Ecologische Hoofdstructuur. Tevens kan het gebied met stapstenen in de vorm van poelen of beplantingsstroken als het begin van een verbinding dienen tussen voorheen gescheiden natuurterreinen. Behalve de kosten voor de aanleg en het beheer van deze strook wordt ook een kwart van de kosten van de beoogde aanleg van een ecoduct over de rijksweg gefinancierd. Dit is allemaal mogelijk gebleken, terwijl er toch een aanvaardbare en marktconforme grondprijs voor nieuw te vestigen bedrijven wordt gevraagd. Daarbij krijgt de laatste uitbreiding van het bedrijventerrein 't Lochter een duurzame uitstraling die een aanmerkelijke meerwaarde vertegenwoordigt.