

Gemeenteraad van Oost Gelre
Postbus 17
7130 AA LICHTENVOORDE

Per aangetekende e-mail: griffie@oostgelre.nl

Datum : Hengelo, 20 juni 2025
Betreft : Morssinkhof / Oost Gelre
Onze ref.: D101817/EA/EA
Uw ref. :
Email : e.averdijk@robbersadvocaten.nl

Geachte leden van de gemeenteraad,

De volgende personen hebben mij gevraagd om hen te adviseren over en eventueel bij te staan bij het proces rond de keuze van een locatie voor een bedrijventerrein aan de rand van Lichtenvoorde:

[Redacted content]

Inleiding

Cliënten zijn allen afzonderlijk dan wel in maatschapsverband eigenaar van percelen grond en daarop gevestigde opstallen staande en gelegen rond de Baakse Beek in Lichtenvoorde. Zij hebben kennis genomen van De locatiestudie bedrijventerrein Oost Gelre die het bureau BRO in uw opdracht heeft opgesteld (hierna: 'locatiestudie'). Deze locatiestudie staat op 24 juni 2025 en 8 juli 2025 geagendeerd voor respectievelijk uw commissievergadering en raadsvergadering.

Raadpleging van uw raadsinformatie op internet leert dat het college van burgemeester en wethouders op grond van de locatiestudie uw gemeenteraad voorstelt om in Lichtenvoorde Zuid een gebied aan te wijzen waar zowel een woonwijk moet worden gerealiseerd als een uitbreiding van werklocaties. Cliënten kunnen zich in het voorstel van burgemeester en wethouders vinden, omdat

de door hem voorgestelde locaties veruit de meest geschikte locaties voor deze ontwikkeling zijn. Het is niet voor niets dat deze locatie ook uit de locatiestudie als zodanig naar voren komt.

Cliënten vinden het onbegrijpelijk dat uw gemeenteraad het voorstel van het college niet zonder meer overneemt, maar ook de andere locaties rond Lichtenvoorde ter discussie stelt. Eén van die locaties is het gebied rond de Baakse Beek en de waterzuivering. Cliënten hebben daar hun bezittingen en zijn van mening dat dat gebied ongeschikt is om tot bedrijventerrein te ontwikkelen. Zij lichten dat toe.

Waardevol gebied

In het gebied bezitten de cliënten sub 1. tot en met 4. een boerderij (Boerderij de “Orriëns”) met weiland. In de boerderij is een zorginstelling gevestigd waar jongeren met gedragsproblemen worden opgevangen en verzorgd. Daarnaast bevinden zich op het erf van de boerderij twee ‘tiny houses’ waarin jongvolwassenen met vergelijkbare problematiek kunnen wonen. Deze jongeren en jongvolwassenen zijn zeer prikkelgevoelig en kunnen zich niet of moeilijk in een bebouwde omgeving handhaven. De boerderij is voor hen daarom een rustoord waarin zij verwijderd van een drukke leefomgeving kunnen opgroeien. Wanneer zij worden ingesloten door een bedrijventerrein of wellicht zelfs dienen te verhuizen, dan zal dat zijn weerslag krijgen op hun welbevinden en tot een achteruitgang in hun geestelijke gezondheid leiden. Dat is onwenselijk.

Daarnaast ligt achter de boerderij een weiland met een poel die inmiddels een kraamkamer voor reeën is geworden. Vanuit de poel lopen meerdere wildwissels naar (hoofdzakelijk) het achtergelegen natuurgebied en ‘Landgoed De Voshutten’. Dat landgoed is eigendom van cliënt sub 1. en heeft een NSG-status. De gronden onder dat landgoed zijn aangewezen voor de functie ‘Natuur’. Cliënt investeert onder andere op het landgoed in natuurontwikkeling. Daar past een aangrenzend bedrijventerrein niet bij. Het is dan ook verbazingwekkend dat deze locatie in de locatiestudie op het onderwerp van ‘natuur’ als goed/kansrijk scoort. De aanwijzing van een bedrijventerrein doet de natuurdoelstellingen van het landgoed teniet en zal leiden tot grote financiële schade die op de gemeente verhaald zal worden. De aanwezigheid van het natuurgebied belemmert juist de ontwikkeling van een bedrijventerrein en zou tot een zeer matige/moeilijk score in de locatiestudie moeten leiden.

Het aanwezige retentiegebied dat mede in opdracht van uw eigen gemeente is aangelegd, heeft niet alleen een noodzakelijke waterbergende functie tijdens natte perioden, het heeft eveneens de potentie om tot een natuurrijke omgeving uit te groeien waar (beschermde) soorten de ruimte krijgen zich te vestigen. Met een bedrijventerrein doet u dat teniet. Daar komt bij dat cliënten zich

afvragen of de locatiestudie is voorgelegd aan zowel de provincie als het waterschap. Zij waren uw partners bij de aanleg ervan. Die aanleg heeft handenvol geld gekost. De aanleg van een bedrijventerrein doet de retentiefunctie teniet, terwijl die functie elders moet worden gecompenseerd. Waar wilt u die compensatie doen? Als daar al een locatie voor gevonden kan worden, leidt het verplaatsen ervan ook nog eens tot enorme kapitaalvernietiging van overheidsgeld. Hoe wilt u dat aan de inwoners van Oost Gelre uitleggen?

Verder bezit cliënte sub 5. gronden waarop zij paarden houdt. Ook die gronden liggen in het gebied dat u in de locatiekeuze wilt betrekken. Tegen haar gronden ligt de nieuwe ontsluiting van het gebied naar Lichtenvoorde. Ten behoeve van die ontsluiting heeft cliënte in het verleden gronden aan uw gemeente afgestaan. Zij wil dat niet nog eens. Temeer niet omdat de ontsluiting ongeschikt is voor het ontsluiten van een bedrijventerrein.

Het is provinciaal beleid dat uitbreidingen van bedrijventerreinen aansluiten op bestaande bedrijventerreinen. De Baakse Beek doet dat niet, en die conclusie trekt BRO in de locatiestudie ook. Het open landschap van het gebied rond de Baakse Beek trekt recreanten uit Lichtenvoorde naar 'buiten'. Dat komt door het open landschap en de aanwezigheid van het landgoed, de mariakapellen en het retentiegebied. Deze combinatie zorgt voor een uniek gebied waarin natuur, cultuurhistorie en rustbeleving samenkomen. Juist die kwaliteiten maken dit gebied geliefd bij recreanten. Wanneer u daar een bedrijventerrein realiseert, doorbreekt u dat en verdwijnt opnieuw een open coulissenlandschap.

Het verdwijnen van dit open landschap betekent niet alleen verlies van een karakteristiek coulissenlandschap, maar ook van belangrijke natuurwaarden. Het gebied biedt leefruimte aan diverse planten en dieren, waaronder beschermde soorten die afhankelijk zijn van deze rustige, natuurlijke omgeving. Als er bedrijven komen, verdwijnt de kraamkamer en leefplek van bepaalde diersoorten, waaronder de eerder genoemde reeën. Ook neemt de verstoring door verkeer en menselijke activiteit toe, wat de kwetsbare natuur verder onder druk zet.

Het gebied vervult een ecologische verbindingsfunctie tussen natuurgebied De Voshutten en het retentiegebied. Het bevat een poel en meerdere wildwissels. Realisatie van een bedrijventerrein op deze locatie leidt dan ook tot onomkeerbare schade aan natuur en landschap, met negatieve gevolgen voor flora, fauna én recreatief gebruik. Tegen deze achtergrond is het des te opmerkelijker dat het gebied van de Baakse Beek in de locatiestudie positief scoort op de thema's 'ruimtelijke kwaliteit', 'infrastructuur', 'milieu' en 'economie en arbeidsmarkt'. Wat betreft ruimtelijke kwaliteit valt op dat het gebied niet aansluit bij bestaande bedrijventerreinen, maar juist een landschappelijke

scheiding vormt tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Bebouwing tast de openheid, natuurlijke inrichting en het zicht vanaf de toegangswegen naar Lichtenvoorde aan en staat daarmee haaks op het uitgangspunt van ruimtelijke kwaliteit.

De milieuscore in de locatiestudie roept eveneens vragen op. Het is zichtbaar dat dit gebied ecologisch van grote waarde is. De Baakse Beek draagt bij aan biodiversiteit, regelt het waterpeil en verbindt natuurgebieden. Bebouwing zorgt voor versnippering en verlies van leefgebied, met negatieve effecten voor de natuur.

Op het vlak van 'economie en arbeidsmarkt' scoort de locatie volgens de locatiestudie goed, terwijl het gebied ver van bestaande bedrijventerreinen ligt en niet logisch aansluit bij de economische structuur van Lichtenvoorde. Dat is onbegrijpelijk. Ontwikkeling op deze plek leidt tot verspreide bedrijventerreinen en dat is strijdig is met het provinciaal beleid. De positieve score op infrastructuur is eveneens moeilijk te rijmen met de situatie ter plaatse. De wegenstructuur is smal en ongeschikt voor zwaar verkeer. Er zijn veel schoolgaande kinderen en jongeren die van deze wegen gebruik moeten maken. Uit het oogpunt van verkeersveiligheid maakt het de Baakse Beek eveneens ongeschikt.

Herstructurering

Cliënten missen in de locatiestudie ook een onderzoek naar herstructurering/revitalisering van bestaande bedrijventerreinen in Lichtenvoorde. Zij zijn ervan overtuigd dat door een goede beschouwing en herstructurering van bestaande bedrijfsterreinen in Lichtenvoorde ruimte kan worden vrijgemaakt voor nieuwe initiatieven. Uit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimte gebruik en de nog altijd toepasselijke lader voor duurzame verstedelijking bent u dat ook verplicht. Door in de locatiestudie alleen de focus te leggen op uitleggebieden handelt u in strijd met dit principe. Bovendien is het onderzoek daarmee te eenzijdig van opzet en daardoor onzorgvuldig tot stand gekomen. Cliënten gaan graag met u in overleg over de mogelijkheden die zij binnen de bestaande bedrijventerreinen zien. Daarbij is wel van belang dat een dergelijk overleg plaatsvindt voordat u een definitieve locatie in een uitleggebied aanwijst.

Daarnaast merken cliënten op dat het intensiveren en verbeteren van bestaande bedrijventerreinen bijdraagt aan het behoud van het open landschap rond Lichtenvoorde. Door uitbreiding in het gebied van de Baakse Beek te vermijden, wordt ongewenste versnippering van het landschap voorkomen en wordt duurzame ruimtelijke ontwikkeling bevorderd. Herstructurering biedt bovendien kansen voor optimalisatie van infrastructuur en verbetering van de leefbaarheid, wat ook economisch gunstig is voor ondernemers en eigenaren. Cliënten achten het dan ook van groot belang dat deze

opties zorgvuldig worden onderzocht en meegewogen voordat een definitieve locatie wordt aangewezen.

Waterkwaliteit

Tot slot bevindt zich binnen het zoekgebied een waterloop zonder formele beschermde status, maar met een belangrijke functie. Deze beek vormt een schakel in het lokale ecosysteem, draagt bij aan biodiversiteit en speelt een cruciale rol bij waterafvoer en waterregulering. In tijden van klimaatverandering en (hevigere) neerslag is die functie des te belangrijker. Ontwikkeling zonder oog voor deze functies kan leiden tot verstoring van het ecosysteem én tot schade aan landbouwgronden en woongebieden door wateroverlast. Daar komt nog bij dat de wijzigingen in de Kaderrichtlijn Water van de Europese Unie hoge eisen gaat stellen aan onder andere de kwaliteit van oppervlaktewateren, dus ook aan die van de Baakse Beek. Het realiseren van een bedrijventerrein in de nabijheid van die beek brengt het behalen van de vereiste waterkwaliteit in gevaar.

Conclusie

Het van groot belang dat u kiest voor het behoudt van de waarden die het gebied rond de Baakse Beek kenmerken. Het gebied is erbij gebaat dat het nieuwe bedrijventerrein elders in Lichtenvoorde wordt ontwikkeld. Het college heeft daarvoor de eerste stap al gezet door Lichtenvoorde Zuid als woon en werklocatie aan te wijzen en daarvoor zelfs het voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Van u wordt gevraagd dat u die weg vervolgd. U wordt gevraagd af te zien van het aanwijzen van het gebied rond de Baakse Beek als locatie voor het bedrijventerrein.

J.H.B. Averdijk



Advocaat-gemachtigde