

Bestemmingsplan

Dedemsvaart, bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte

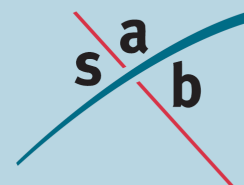
Toelichting

Gemeente Hardenberg

Datum: 2 juli 2013

Projectnummer: 100110.05

ID: NL.IMRO.0160.0000BP00061-VG01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Beleid	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	10
2.3	Regionaal beleid	14
2.4	Gemeentelijk beleid	14
2.5	SER-ladder	20
2.6	Conclusie	22
3	Planbeschrijving	23
3.1	Inleiding	23
3.2	Bestaande situatie	23
3.3	Stedenbouwkundige visie Rollepaal Oost	28
4	Haalbaarheid	32
4.1	Inleiding	32
4.2	Akoestische situatie – industrielawaai	32
4.3	Akoestische situatie – wegverkeerslawaai	34
4.4	Bedrijvigheid	35
4.5	Externe veiligheid	38
4.6	Luchtkwaliteit	39
4.7	Bodem	41
4.8	Verkeer en parkeren	43
4.9	Archeologie	45
4.10	Cultuurhistorie	46
4.11	Ecologie	49
4.12	Water	51
5	Wijze van bestemmen	54
5.1	Algemeen	54
5.2	Dit bestemmingsplan	55
6	Economische uitvoerbaarheid	58

7	Procedure	59
7.1	Overleg	59
7.2	Zienswijzen	59

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Flora- en fauna rapportage
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Quick scan externe veiligheid
- Bijlage 5: Luchtkwaliteitonderzoek
- Bijlage 6: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 7: Archeologisch veldonderzoek
- Bijlage 8: Waterhuishoudings- en rioleringsplan
- Bijlage 9: Verkennend bodemonderzoek perceel Moerheimstraat 121
- Bijlage 10: Verkennend bodemonderzoek percelen Wolthuis

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Hardenberg wenst de huidige economische positie en streekfunctie te versterken. Daarbij moet een zo aantrekkelijk mogelijk ondernemersklimaat voor ondernemers worden gecreëerd en worden gezorgd voor voldoende bedrijventerreinen. Uitbreiding van bedrijventerreinen wordt in de gemeente Hardenberg vooral gefaciliteerd in Hardenberg en Dedemsvaart.

Uit de behoefteanalyse in de bedrijventerreinvisie blijkt dat, ook na de voltooide herstructurering van het bedrijventerrein Rollepaal, ruimtebehoefte bestaat aan nieuw bedrijventerrein die niet binnen de huidige terreinen en bebouwingsgrenzen kan worden ingevuld. De gemeente Hardenberg breidt dan ook het bestaande bedrijventerrein Rollepaal aan de oostzijde gefaseerd uit. Zo is een eerste fase ter grootte van ongeveer 5 hectare aansluitend op het bestaande bedrijventerrein Rollepaal in 2011 uitgegeven.

Nu is de volgende fase in de vorm van 7,5 hectare aan snee. Deze locatie is in de structuurvisie Dedemsvaart en de bedrijventerreinvisie genoemd als uitbreidingsrichting en sluit tevens aan op enkele concrete initiatieven die zich al hebben aangevend voor het bedrijventerrein.

Dit bestemmingsplan maakt de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte juridisch-planologisch mogelijk.

1.2 Plangebied

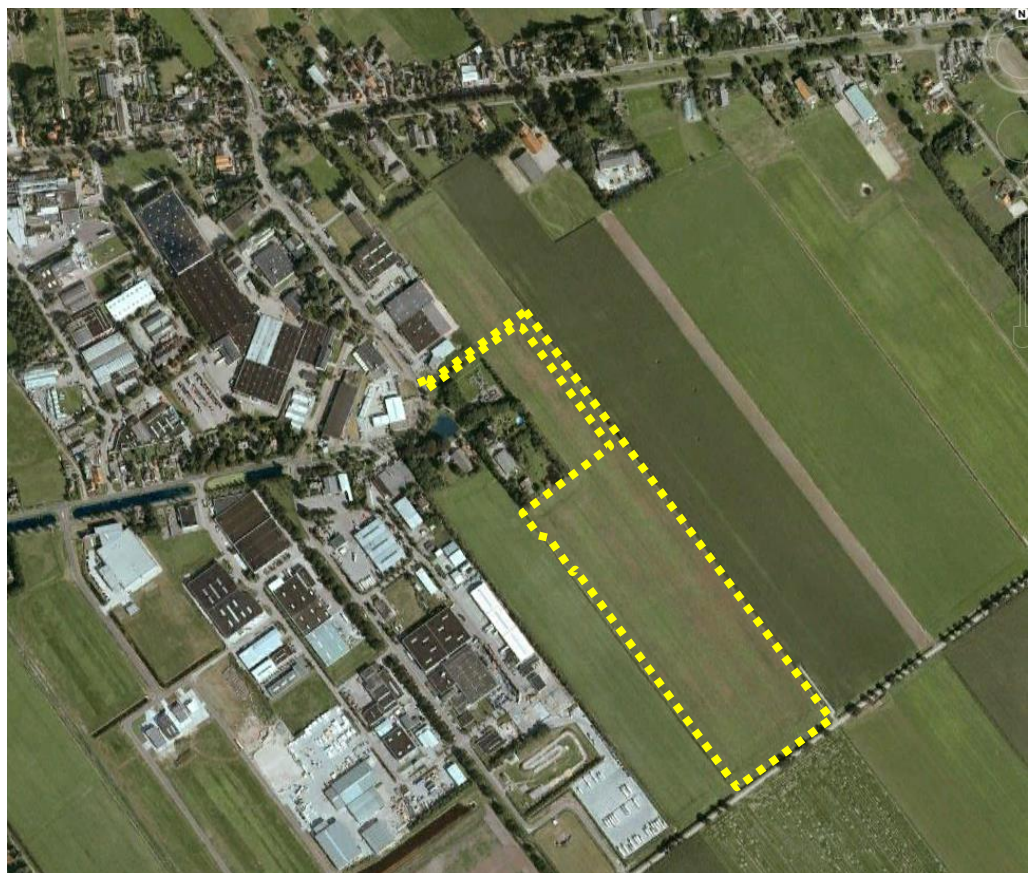
Het plangebied ligt in het zuidoosten van Dedemsvaart. In figuur 1 is de globale ligging van het plangebied aangegeven. Figuur 2 geeft de globale begrenzing weer. Op de figuren is duidelijk waarneembaar dat het plangebied in het westen grenst aan het bedrijventerrein Rollepaal. Dit bedrijventerrein bestaat uit verschillende terreinen. Het plangebied grenst aan het terrein Rollepaal West. In het oosten en zuiden grenst het plangebied aan agrarisch gebied.

Het plangebied heeft een omvang van circa 7,5 hectare en bestaat hoofdzakelijk uit agrarische gronden.



Figuur 1. Globale ligging van het plangebied

bron: Google Earth, 2012



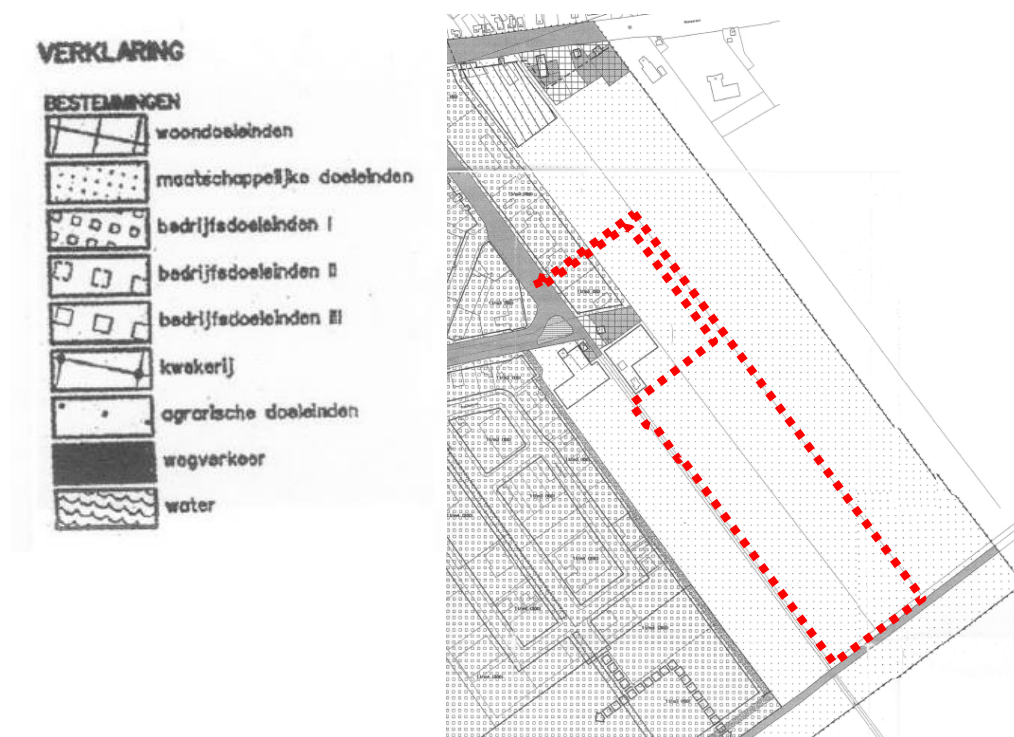
Figuur 1. Globale begrenzing van het plangebied

bron: Google Earth, 2012

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het vigerend bestemmingsplan 'De Rollepaal' van de toenmalige gemeente Avereest (vastgesteld op 18 maart 1999 en goedgekeurd op 2 november 1999 en onherroepelijk geworden op 22 december 12 2000).

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied grotendeels de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Navolgend figuur 3 geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'De Rollepaal' weer. Met een rode arcering is hierbij het plangebied aangegeven.



Figuur 2. Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van een bedrijventerrein. Een herziening van dit bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op voor dit bestemmingsplan relevant ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie beschreven en wordt het plan uiteengezet. De haalbaarheid van het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 4 beschreven. De juridische vormgeving wordt in hoofdstuk 5 van het plan behandeld. De beschouwing op de economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan bod. Tot slot is in hoofdstuk 7 ruimte gelaten voor de resultaten uit de procedure.

2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uit-spraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Land-schap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;

- Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:
- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

Achtergrondinformatie:

De SER (Sociaal Economische Raad) introduceerde de ladder in 1999. Voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur stelde de SER voor de volgende ladder als denkmodel te hanteren:

- *Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.*
- *Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.*
- *Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.*

In de SVIR wordt de SER-ladder als volgt geconcretiseerd:

De **ladder voor duurzame verstedelijking** werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

- 1 Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
- 2 Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- 3 Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Toetsing aan de principes van de SER-ladder is samengevat in 2.5.

2.1.2 Besluit algemene regels omgevingsrecht

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardewegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Tevens treden regels ten aanzien van radarverstoringgebieden op een nader te bepalen tijdstip in werking.

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximalisering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook zal het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen. Dit deel van het besluit is momenteel alleen nog in ontwerp gereed.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte; deze zal in het eerste kwartaal van 2012 worden vastgesteld. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied.

2.1.3 Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Dit gebied omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. Hoog Nederland is grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval naar de rivieren en de zee stroomt. Het gebied bevat enkele scheepvaartkanalen die door het rijk worden beheerd en daarnaast vooral regionale wateren in beheer bij de waterschappen. Kenmerkend voor dit deelgebied is de directe samenhang tussen het grond- en oppervlaktewatersysteem en de van nature meanderende beken met aangrenzende beekdalgronden die incidenteel in tijden van extreem natte perioden op natuurlijke wijze kunnen overstromen. De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

Toets plan

Het beleid van hogere overheden werkt door in het beleid van lagere overheden. Op basis van dit beleid zijn de uitgangspunten voor de toekomstige waterhuishouding in het plangebied beschreven. Voor de inhoudelijke behandeling hiervan wordt verwezen naar de waterparagraaf (paragraaf 4.12).

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2009

De omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld. In de omgevingsvisie worden het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie, Regionaal Waterplan, Milieubeleidsplan, Provinciaal verkeer- en vervoersplan en Bodemvisie. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofdambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). De provincie heeft deze ambities vertaald in generieke beleidskeuzes en ontwikkelingsperspectieven, om haar beleid- en kwaliteitsambities te realiseren. Deze generieke beleidskeuzes en ontwikkelingsperspectieven dienen bij te dragen aan duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. In de omgevingsvisie is de SER-ladder als sturingscriterium gebruikt.

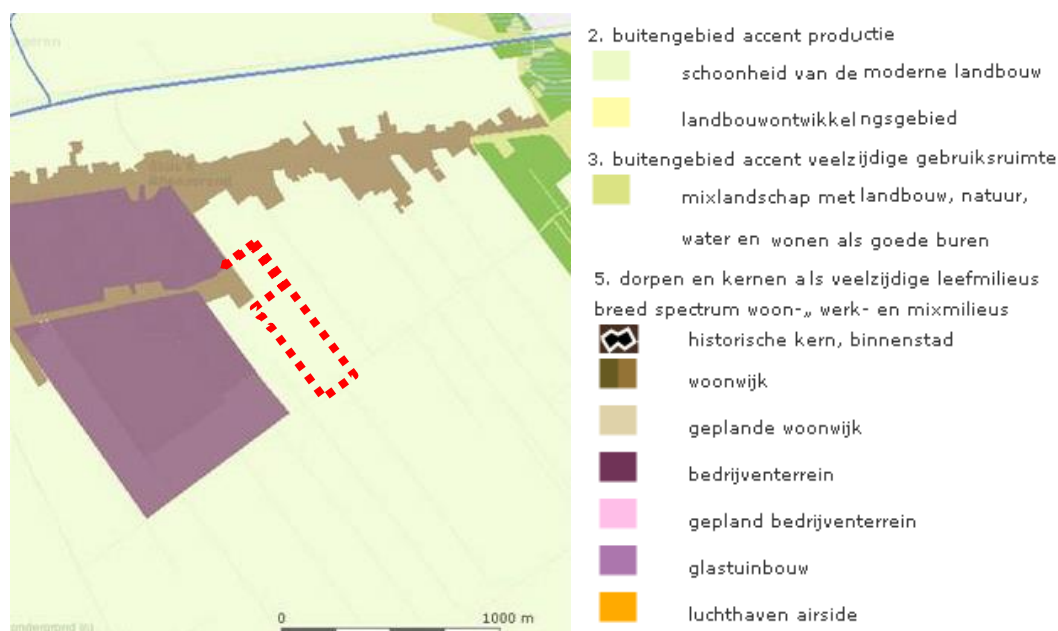
In de omgevingsvisie wordt ten aanzien van de economie en het vestigingsklimaat onder andere gesteld dat Overijssel zich moet doorontwikkelen ten aanzien van een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie en MKB. Het creëren van vitale werklocaties, die aansluiten bij de vraag van ondernemingen, is daarbij van groot belang.

Voor het plangebied is het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie' opgenomen. Binnen dit ontwikkelingsperspectief valt het plangebied onder het aspect 'schoonheid van de moderne landbouw'. Dit aspect is gericht op open gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt.

Voor het plangebied zijn verder op grond van de gebiedskenmerkenkaart de kenmerken: 'veenkoloniaal landschap' en 'donkerte' opgenomen. In het veenkoloniaal landschap is het hoogveen grootschalig afgegraven en het landschap ontgonnen. Het stelsel van kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten bepaalt de maat van de ruimte. Dat heeft grote open ruimtes en vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en verdichte zones (rond de kanalen, wegen en linten) opgeleverd. Kenmerkend zijn de bijzondere architectuur van watererfgoed (sluizen, bruggen e.d.) en van villa's, buitens en herenboerderijen, de linten door het landschap en de open ruimtes. In gebieden met het kenmerk 'donkerte' geldt dat het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden groot is. De 'donkere' gebieden hebben een rustig en onthaast karakter en vormen hiermee een eigen kwaliteit voor mens en dier.

Ten aanzien van de bestaande bebouwing binnen het plangebied, is het perspectief 'woonwijk' van toepassing. Voor nieuwbouw in bestaande woonwijken geldt dat de nieuwe bebouwing zich moet voegen in de aard, maat en karakter van het grotere geheel.

De kaartbeelden beperken zich tot de hoofdlijn zoals relevant op het provinciale schaalniveau. De begrenzing moet begrepen worden als een signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dan ook dat nog variaties en nadere detailleringen kunnen voorkomen. Omdat de ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen, maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor een combinatie aan functies, is naast een lokale invulling van de begrenzing bovendien ook ruimte voor lokale afweging binnen ontwikkelingsperspectieven.



Figuur 4. Uitsnede van de Omgevingsvisiekaart bron: provincie Overijssel, 2012

Een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en hun werknemers wordt bepaald door een mix van in elkaar grijpende factoren, zoals een goed woningaanbod, een aantrekkelijk landschap, goede culturele en recreatieve voorzieningen, voldoende en goed opgeleid personeel, een goede bereikbaarheid, aanwezigheid van relevante kennisinstellingen en andere bedrijven en niet in de laatste plaats geschikte vestigingslocaties. Hierdoor biedt de provincie voldoende en goede ruimte aan de vestigingsmogelijkheden van alle typen bedrijvigheid in Overijssel, ook voor transport, logistiek en zwaardere industrie. De provincie heeft als doel dat er in Overijssel voldoende, vitale werklocaties zijn die aansluiten bij de voortdurend veranderende wensen en eisen van het bedrijfsleven. Werklocaties moeten fysiek en virtueel goed bereikbaar zijn, passen bij de gevestigde bedrijvigheid en met een duurzaam gebruik van grond en energie. Voor de periode 2010 - 2020 is op basis van de geldende beleidsinzichten behoefte aan circa 1.315 ha netto nieuw bedrijfsterrein in de gehele provincie.

Een groot deel van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen wordt gevormd door bestaande bedrijvigheid die wil uitbreiden en/of verplaatsen. Conform het basisinstru-

mentarium van de SER-ladder moet eerst worden nagegaan of de uitbreidingsbehoefte niet ter plaatse kan worden opgelost, bijvoorbeeld door herstructurering. Soms kan dat door middel van selectieve uitplaatsing, waardoor ruimte ontstaat voor achterblijvende bedrijven. Hier hoort afstemming met buurgemeenten bij. In sommige gevallen kan ook sprake zijn van een combinatie van transformatie, herstructurering en uitbreiding waarmee meerdere doelen worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld door (kleinschalige) dienstverlening te mengen in woongebieden of in relatief nieuwe arrangementen als woon-werklandschappen.

Toets plan

Het ontwikkelingsperspectief ter plaatse van het plangebied zet in op open gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Het gebied is niet aangewezen als zijnde 'gepland bedrijventerrein'. Echter, biedt de provincie binnen de ontwikkelingsperspectieven ruimte voor lokale afweging. De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend, maar richtinggevend. Dit houdt in dat een gemeente vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar structuurvisie een andere invulling kan kiezen. Dit moet dan wel gepaard gaan met een versterking van ruimtelijke kwaliteit.

De ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling van deze fase van bedrijventerrein Rollepaal Oost wordt gewaarborgd door het stedenbouwkundig plan dat aan de basis heeft gelegen voor de ontwikkeling van Rollepaal Oost. Zo sluit de hoofdstructuur van Rollepaal Oost aan op het onderliggende veenontginningslandschap, zodat de herkenbaarheid van deze historische landschappelijke laag gehandhaafd blijft. Concreet betekent dit de '1^e wijk' wordt gehandhaafd en mogelijkheden voor handhaving van de 'Schutwijk' worden gewaarborgd. In paragraaf 3.3 wordt de stedenbouwkundige visie van Rollepaal Oost nader toegelicht.

Ten behoeve van de nadere verantwoording van de ontwikkeling van Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte, conform de SER-ladder, heeft de gemeente in mei 2010 de 'Bedrijventerreinvisie gemeente Hardenberg' vastgesteld. Dit vormt daarmee de basis om af te wijken van de provinciale ontwikkelingsperspectieven. Toetsing aan de principes van de SER-ladder is samengevat in 2.5.

2.2.2 Omgevingsverordening

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

- ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening;
- milieuverordening in de zin van artikel 1.2. Wet milieubeheer;
- waterverordening in de zin van de Waterwet;
- verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet.

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen

zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

Gekeken naar het aspect bedrijventerreinen, dient de ontwikkeling in lijn te zijn met de gemeentelijke bedrijventerreinvisie. Qua aard, omvang en locatie dient overeenstemming te zijn bereikt met buurgemeenten en door Gedeputeerde Staten aangemerkt als zijnde ontwikkelingskader voor vestiging en uitbreiding van bedrijven.

Toets plan

In voorliggend plan is de bestemming “bedrijventerrein” van toepassing. In de Omgevingsverordening is hier wat betreft de ontwikkeling van bedrijventerreinen aangegeven dat de ontwikkeling in lijn moet zijn met het gemeentelijke beleidsdocument. Qua aard, omvang en locatie dient overeenstemming te zijn bereikt met buurgemeenten en door Gedeputeerde Staten aangemerkt als zijnde ontwikkelingskader voor vestiging en uitbreiding van bedrijven.

In paragraaf 2.4 wordt het gemeentelijke beleid nader toegelicht. Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de regels uit de Omgevingsverordening.

2.2.3 Waterplan Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet (nu nog ‘plan voor de waterhuishouding’ op basis van de Wet op de Waterhuishouding). In de omgevingsvisie wordt het provinciale beleid geschetst voor de hele fysieke leefomgeving. Door deze integrale aanpak is een optimale afstemming van beleid gerealiseerd tussen water en ruimtelijke ordening. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief.

Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke. Met het hanteren van een gedifferentieerde gewichtenset wordt op een genuanceerde wijze invulling gegeven aan het principe dat water een meer sturende rol moet vervullen in de ruimtelijke ontwikkeling.

Waar sprake is van “buitengebied, accent productie”, geldt als uitgangspunt dat ten aanzien van het waterbeheer in deze gebieden het landbouwkundig gebruik leidend is. Waar sprake is van veenweidegebieden of beekdalen wordt het peilbeheer afgestemd op het gebruik als grasland. Diepere ontwatering is niet toegestaan. Het waterbelang is dienend aan de landbouwfunctie. Voor de inrichting en de waterkwaliteit gelden de normen voor wateroverlast en de eisen vanuit de Kaderrichtlijn Water als ondergrens.

Toets plan

Het beleid van hogere overheden werkt door in het beleid van lagere overheden. Op basis van dit beleid zijn de uitgangspunten voor de toekomstige waterhuishouding in het plangebied beschreven. Voor de inhoudelijke behandeling hiervan wordt verwezen naar de waterparagraaf (paragraaf 4.12).

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Waterschap Velt en Vecht

De vigerende provinciale waterhuishoudingplannen van Overijssel en Drenthe geven de kaders voor de waterbeheerplannen. In deze kaders wordt bijvoorbeeld aangegeven wat de beoogde waterkwaliteit en functies van waterlopen is. In het waterplan zijn deze uitgangspunten meegenomen. Het waterschap Velt en Vecht is met de inliggende gemeenten uit haar beheersgebied in overleg over de invulling van de landelijke of regionale wateropgave dat moet uitmonden in een Lokaal Bestuursakkoord Noodretentie (LBN). De regionale wateropgave is de verantwoordelijkheid van het waterschap, maar de gemeente staat aan de lat voor de integrale ruimtelijke afweging en de planologische reservering. In dit waterplan zijn de voorlopige conclusies over de wateropgave voor noodretenties meegenomen.

Toets plan

Het beleid van hogere overheden werkt door in het beleid van lagere overheden. Op basis van dit beleid zijn de uitgangspunten voor de toekomstige waterhuishouding in het plangebied beschreven. Voor de inhoudelijke behandeling hiervan wordt verwezen naar de waterparagraaf (paragraaf 4.12).

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2004-2019

Op 27 mei 2004 is de toekomstvisie 'Hardenberg stapt stevig op de toekomst af' door de gemeenteraad vastgesteld. De visie heeft drie doelstellingen, te weten:

- samenhang in diverse gemeentelijke beleidsvelden ondersteunen;
- een helder profiel naar buiten toe creëren;
- strategische politieke keuzes maken.

De gemeente concentreert bedrijfsruimte en voorzieningen in Hardenberg en Dedemsvaart. In de kleinere kernen is binnen bestaande bebouwing ondernemerszin mogelijk. De gemeente koestert de bestaande bedrijvigheid en starters en stimuleert de zorgsector en recreatie en toerisme als visitekaartje van de gemeente.

In de kern Dedemsvaart gaat het daarbij verder om voldoende woningen voor werknemers en ruimte voor bedrijvigheid. Ook verbindingen (infrastructuur, breedband, ICT en mensen) moeten vooral georiënteerd zijn op de kernen Hardenberg en Dedemsvaart. Verbindingen zijn lange termijnprojecten vanwege de bestuurlijke samenwerking, waarbij de gemeente niet zelf uitvoert maar een regie- of overlegrol heeft. Binnen haar mogelijkheden zal de gemeente de bereikbaarheid verbeteren.

Toets plan

De gemeente heeft sinds 2004 diverse andere beleidsstukken vastgesteld, waarbij vooral de in mei 2010 vastgestelde 'Bedrijventerreinvisie gemeente Hardenberg' het toetsingskader vormt. In de toekomstvisie 'Hardenberg stapt stevig op de toekomst af' wordt echter de basis geboden voor algemene (ontwikkelings)accenten binnen de gemeente. Bedrijvigheid moet zich concentreren in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart. De uitbreiding waarin dit bestemmingsplan voorziet, betreft de uitbreiding

van het bestaande bedrijventerrein Rollepaal en draagt bij aan de verwezenlijking van gemeentelijke beleidsdoelstellingen, zoals het concentreren van ruimtelijke ontwikkelingen in onder andere Dedemsvaart. Daarnaast draagt de ontwikkeling van Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte bij aan de werkgelegenheid in de gemeente Hardenberg in het algemeen en de kern Dedemsvaart in het bijzonder.

2.4.2 Structuurvisie Dedemsvaart

Op 25 april 2006 is de Structuurvisie Dedemsvaart vastgesteld. In deze visie is onder andere de gewenste ontwikkelingsrichting beschreven. Deze is gebaseerd op de kwaliteiten en potenties van Dedemsvaart en een passende ruimtelijke structuur.

Bedrijventerrein Rollepaal is sinds de jaren zestig ontwikkeld. De bedrijvigheid is duidelijk gescheiden van de woongebieden. De Rollepaal is een grootschalig, regulier gemengd terrein, bestaande uit een noordelijk en westelijk deel. Rollepaal Noord omvat circa 40 hectare, Rollepaal West circa 32 hectare. Daarnaast komen in Dedemsvaart enkele andere bedrijventerreinen voor zoals Mercator en Moerwijk.

Voor de toekomstige ruimtelijke structuur van Dedemsvaart is het gewenst om aan te geven in welke richting een uitbreiding van bedrijfsareaal mogelijk is. Hierbij speelt het economisch beleidskader van de gemeente Hardenberg een rol. In het beleid van de gemeente Hardenberg is vastgelegd dat uitbreiding van het areaal bedrijventerreinen voornamelijk plaatsvindt in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart. Dit is gebaseerd op het uitgangspunt van het concentreren van bedrijvigheid.

Een andere overweging die een rol speelt is de overgang tussen de bebouwde kern van Dedemsvaart en het buitengebied ter plaatse van het bedrijventerrein. Een uitbreiding kan gecombineerd worden met het creëren van een goede overgang tussen de bebouwing van Dedemsvaart en het buitengebied. In de structuurvisie wordt daarbij ingezet op bedrijfstypologieën en beeldkwaliteit die een goede landschappelijke overgang met zich mee brengt.

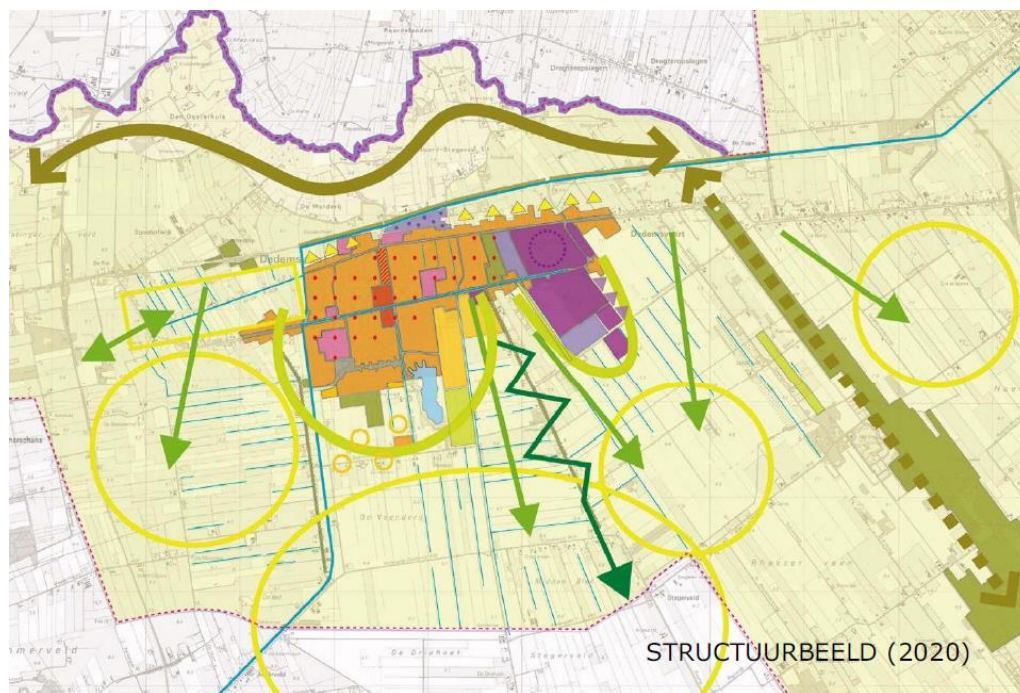
De uitbreidingsrichting van het bedrijventerrein Rollepaal is op de visiekaart indicatief met paarse pijlen aangeduid. Deze pijlen staan gericht richting het plangebied. De figuur op de volgende bladzijde geeft deze visiekaart weer.

Toets plan

In de structuurvisie Dedemsvaart 2006 wordt al een ontwikkelingsrichting geschetst voor bedrijvigheid. Deze ontwikkelingsrichting ligt ten oosten van Rollepaal West, in het te ontwikkelen gebied van Rollepaal Oost. Een belangrijk aandachtspunt is dat een uitbreiding van het areaal aan bedrijventerrein een goed moment is om een passende overgang te creëren tussen het bebouwde en onbebouwde gebied van Dedemsvaart.

Zoals in de stedenbouwkundige visie voor Rollepaal Oost is verwoord in paragraaf 3.3, is een passende landschappelijke inpassing een belangrijke ambitie van de ontwikkeling van Rollepaal Oost. Dit komt dan ook tot uiting in de voorziene inrichting.

Zodoende past de ontwikkeling van onderhavig plan niet alleen binnen de kaders van de Structuurvisie Dedemsvaart, maar biedt het ook de gewenste ruimtelijke kwaliteit om gefundeerd af te wijken van de richtinggevende ontwikkelingsperspectieven die de provincie Overijssel voor het plangebied heeft opgesteld.



Figuur 5. Structuurbeeld Dedemsvaart 2020

bron: gemeente Hardenberg, 2006

2.4.3 Bedrijventerreinenvisie gemeente Hardenberg

In mei 2010 is de bedrijventerreinenvisie gemeente Hardenberg vastgesteld. Het provinciale beleid, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening 2009, was voor de gemeente Hardenberg aanleiding tot het opstellen van de bedrijventerreinenvisie. In de provinciale Omgevingsvisie is het provinciale belang beschreven van zorgvuldige planning en regulering van nieuwe en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Het beleid is er nadrukkelijk op gericht dat geen aanleg van een nieuw bedrijventerrein mag plaatsvinden als op bestaande terreinen nog voldoende ruimte beschikbaar is of naar verwachting door optimalisatie van de bouw- en gebruiksmogelijkheden en herstructurering beschikbaar komt. De provincie heeft ingestemd met de bedrijventerreinenvisie.

Een aantal centrale thema's is belangrijk in het huidige bedrijventerreinenbeleid. Het gaat om duurzaamheid, aandacht voor kwaliteit en zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimte. Ook de gemeente Hardenberg zet in op deze thema's.

Economisch profiel gemeente Hardenberg

De werkgelegenheid is de afgelopen jaren sterk gegroeid. Deze vond vooral plaats in de sectoren transport en logistiek, bouwnijverheid en de overige dienstverlening. Het aantal bedrijfsvestigingen is sterk toegenomen de afgelopen jaren, vooral in de sector bouwnijverheid. Dit is te verklaren door het groeiende aantal zzp-ers. De gemeente Hardenberg kent een hoog aandeel gemiddeld opgeleiden en laagopgeleiden. Dit opleidingsniveau sluit uitstekend aan op het economische profiel van Hardenberg. Om in de toekomst meer hoger opgeleiden te krijgen, wil de gemeente Hardenberg een hbo-opleiding. Daarnaast wordt ingezet op de realisatie van het Regionaal Techniek Centrum.

Dit is onder andere bereikt door de proactieve houding van het gemeentebestuur, het consequent investeren in de ondernemersvriendelijke opstelling en de goede samenwerking met de provincie. Ook in de toekomst gaat de gemeente ervoor om de sterke regiofunctie te behouden. Het gaat daarbij om het geheel van wonen, werken en voorzieningen.

Kwantitatieve aspecten bedrijventerreinen

Hoofddambitie van de gemeente Hardenberg is het beschikbaar hebben van een voldoende en een gevarieerd aanbod aan bedrijventerreinen, zodat aan de vraag van ondernemers kan worden voldaan. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn daarbij heel belangrijk, zowel bij nieuwe als bij bestaande terreinen. Naast reguliere bedrijfskavels op bedrijventerreinen is er ook vraag naar woon-werkkavels. Deze bedienen een ander segment dan de reguliere bedrijventerreinen. Het betreft veelal sterk lokaal gebonden bedrijvigheid in de lagere milieucategorieën.

De bedrijventerreinvisie bevat een kwantitatieve raming tot 2020, waarbij ook de planontwikkeling van geheel Rollepaal Oost is meegenomen. Uit de bedrijventerreinvisie blijkt dat vraag en aanbod tot de periode 2020 in balans zijn in de gemeente Hardenberg. Het gaat hierbij zowel om 'harde' als 'zachte' plannen. Het gebied Rollepaal Oost is hierbij gereserveerd zal zijnde een 'zacht plan'. De ruimtereservering voor Rollepaal Oost is daarbij als volgt:

- 1 ontwikkeling van circa 10 hectare direct uitgeefbaar bedrijventerrein;
- 2 ontwikkeling circa 2,5 direct uitgeefbare hectare woon-werkkavels.

Kwalitatieve behoefte

Conform de bedrijventerreinvisie van de gemeente wordt op bedrijventerrein Rollepaal Oost ingezet op de ontwikkeling van bedrijfsruimte voor gemengde bedrijvigheid met een zwaardere milieucategorie. Deze bedrijven zijn veelal wat grootschaliger. Daarbij worden de sectoren productie, transport, logistiek en (groot)handel specifiek benoemd. Ook dient er aandacht te zijn voor woon-werklocaties.

De keuze van deze doelgroepen sluit aan bij de werkgelegenheidsstructuur in de gemeente (er is sprake van relatief veel lager opgeleiden) en met de sectorale samenstelling van de economische structuur en de ontwikkelingen daarin. Ook sluit het aan bij de bovenlokale functie van het terrein. Deze functie houdt in dat bedrijven vanuit omliggende gemeenten (met name gemeente Ommen) die naar aard en schaal niet passen op een lokaal bedrijventerrein, zich moeten kunnen vestigen op Rollepaal Oost.

Toets plan

De plannen voor geheel Rollepaal Oost zijn opgenomen binnen de planvorming tot 2020. Daarbij is nog geen onderscheid gemaakt in de fasering zoals deze nu wordt gehanteerd. Deze fasering is nodig omdat de economische ontwikkeling de afgelopen jaren is gestagneerd. Dit leidt tot een langzamer tempo van ontwikkeling en dus uitgifte. De vraag naar bedrijfskavels bestaat nog steeds, maar het risico op tijdelijk braakliggende terrein moet worden voorkomen. Om mee te kunnen bewegen met de concrete vraag naar bedrijfsterreinkavels is daarom gekozen om het terrein gefaseerd in ontwikkeling te brengen. Dit bestemmingsplan voorziet dus om die reden in 7,5 hectare bedrijfsterrein en niet in de geplande 12,5 hectare.

De gemeente stuurt sterk op hantering van de SER-ladder en de thema's duurzaamheid, aandacht voor kwaliteit en zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimte staan centraal in het gemeentelijk beleid. Toetsing aan de principes van de SER-ladder is samengevat in 2.5.

2.4.4 Waterplan Hardenberg

Het water in Hardenberg staat niet op zichzelf. Het water (zowel aan het oppervlak als in de grond) is onderdeel van grotere watersystemen beginnend in Duitsland en eindigend in het Zwarte Water. Het is daarom van belang te weten welke knelpunten en kansen er op dit stroomgebiedniveau allemaal spelen en wat voor consequenties dit voor het watersysteem in Hardenberg heeft. De belangrijkste uitgangspunten van beleid bij deze uitvoering, zijn het *niet afwentelen op benedenstroomse gebieden* (bijvoorbeeld: het overtollig water mag in buurgemeenten niet tot extra problemen leiden) en het principe van water '*vasthouden - bergen - afvoeren*'.

Bij water gaat het niet alleen om de hoeveelheid water maar ook om schoon water. Ook hiervoor geldt dat gemeente Hardenberg niet alleen in staat is om het water (weer) schoon te krijgen. Veel van de vervuiling in het water komt vanuit Duitsland en vanuit Drenthe naar Hardenberg toe. Dit vraagt om internationale oplossingen. De gemeente Hardenberg draagt ook bij aan de watervervuiling en zal moeten bijdragen in het verminderen ervan.

Een belangrijk uitgangspunt geeft richting om de waterkwaliteit te verbeteren. Om water schoon te houden en krijgen, is de trits '*schoonhouden - scheiden - zuiveren*' van belang. Dit betekent in de eerste plaats: wat schoon is moet schoon blijven. Indien dit niet mogelijk is, worden schone en vuile waterstromen van elkaar gescheiden. Water dat toch verontreinigd raakt, wordt gezuiverd. Zowel voor de waterkwantiteit als de waterkwaliteit is het uitgangspunt van beleid '*waterbeheer afstemmen op functie*'. Het waterbeheer in een gebied wordt hiermee afgestemd op de functie die het gebied heeft of krijgt. Heeft het water een functie voor *zwemwater* dan zal de waterkwaliteit beter moeten zijn dan wanneer het water de functie *van transport op water* heeft.

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom van de kern Dedemsvaart en valt zodoende in het gebied 'Buitengebied'. Het buitengebied is doorgaans relatief hoog gelegen. In vrijwel het gehele gebied treedt infiltratie van regenwater op. Dit regenwater komt na verloop weer als kwelwater naar boven in het Vechtdal.

In de afgelopen twee eeuwen is het drainage stelsel ten behoeve van de landbouw enorm uitgebreid met kanalen, sloten en vaarten. Een deel van het kanalsysteem heeft een transportfunctie (zoals het kanaal Almelo-de Haandrik).

Het buitengebied is overwegend agrarisch. De functies recreatie en natuur worden wel steeds belangrijker. Het waterbergend vermogen in de buitengebieden is behoorlijk. Waterschap Velt en Vecht heeft op basis van landelijke werknormen uitgerekend dat de wateropgave voor noodretentiegebieden op 3,6 miljoen m³ bedraagt. Dit is het aantal m³ dat één keer in de honderd jaar geborgen moet kunnen worden in het buitengebied om de gevolgen van hevigere regenbuien op te vangen. De huidige bergingscapaciteit dient dus vergroot te worden om aan de eisen voor 'water bergen en vasthouden' nu en in de toekomst te voldoen. Er is meer waterbergend vermogen nodig voor zowel het water uit Hardenberg zelf als voor het waterbergend vermogen op stroomgebiedniveau.

Toets plan

Het beleid van hogere overheden werkt door in het beleid van lagere overheden. Op basis van dit beleid zijn de uitgangspunten voor de toekomstige waterhuishouding in het plangebied beschreven. Bij de ontwikkeling van Rollepaal Oost is het uitgangspunt dat extra waterbergend vermogen, als gevolg van de planontwikkeling, binnen het plangebied moet worden opgelost. Voor de inhoudelijke behandeling hiervan wordt verwezen naar de waterparagraaf (paragraaf 4.12).

2.4.5 Beleidsplan archeologie

Met de per 1 september 2007 van kracht geworden Wet op de archeologische monumentenzorg wordt een eigen verantwoordelijkheid van gemeenten ten aanzien van archeologie verwacht. De gemeente Hardenberg wil de besluitvorming zoveel mogelijk zelf ter hand nemen, om zo min mogelijk afhankelijk te zijn van mogelijke interventies van het rijk of provincie.

Het gaat de gemeente Hardenberg om een zeer zorgvuldige omgang met het bodemarchief. Maar die omvang vindt niet meer plaats in een isolement van besluitvorming door alleen archeologen, maar in een arena waarbij ook gekeken wordt naar de realisatie van de planvorming, het voorkomen van mogelijke vertraging, de kosten van een opgraving, benuttingmogelijkheden en andere aspecten. Kortom: besluitvorming over de omgang met het Hardenbergse bodemarchief in een maatschappelijke context met een duidelijke bestuurlijke, en dus ook politieke verantwoordelijkheid.

Vanaf 30 juni 2009 geldt het 'Beleidsplan Archeologie' van de gemeente Hardenberg samen met de bijbehorende 'Archeologische Beleidskaart'. Op deze kaart staan aangegeven¹:

- de Rijksmonumenten: hierop is de monumentenverordening van toepassing.
- waardering van het gemeentelijk grondgebied op basis van de verwachtingswaarde archeologie: bij een "waarde - archeologie 1 t/m 5" op de kaart, dient op de plankaart een archeologische bestemming of aanduiding te worden opgenomen met bijbehorende bestemmingsplanregels. Voor deze gebieden geldt een hoge of middelhoge verwachtingswaarde van de archeologie.

Toets plan

In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op de archeologie met betrekking tot het plangebied.

¹ De beleidskaart is te raadplegen op: <http://geo.hardenberg.nl/archeologiebeleid/>

2.5 SER-ladder

2.5.1 Inleiding

De SER-ladder is een sturend inrichtingsinstrument dat een belangrijke basis vormt voor het ruimtelijk beleid op uiteenlopend schaalniveau. Met de SER-ladder wordt het accommoderen van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in navolgende volgorde toegekend:

- 1 Beoordeling of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is) op regionale schaal;
- 2 Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- 3 Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De planontwikkeling is in de volgende paragrafen nader getoetst aan de SER-ladder.

2.5.2 *Beoordeling regionale, intergemeentelijke vraag*

Regiofunctie, kwalitatieve behoefte

Uit de gemeentelijke bedrijventerreinenvisie blijkt dat afstemming op regionaal niveau heeft plaatsgevonden. Hierbij is vastgesteld dat de gemeente Hardenberg en Ommen complementair aan elkaar zijn wat betreft de segmentering van bedrijventerreinen. Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen richt de gemeente Ommen zich met name op het lokale en lichte segment. De gemeente Hardenberg naast dit lokale en lichte segment ook op het grootschalige en zware segment. Daarbij is geen beperking in kavelgrootte. Actieve uitbreiding van bedrijventerreinen wordt in de gemeente Hardenberg vooral gefaciliteerd in Hardenberg en Dedemsvaart. Specifiek voor het bedrijventerrein Rollepaal Oost wordt in de bedrijventerreinenvisie beoogd:

- a gemengde bedrijvigheid met een zwaardere milieucategorie, grootschalig. Daarbij worden de volgende sectoren benoemd: productie, transport, logistiek en (groot)handel.
- b daarnaast wordt specifiek benoemd: woon-werklocaties.

Dit bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein met 7,5 hectare waarbij sprake is van een intergemeentelijke vraag en kwalitatieve opvangfunctie voor bedrijven met een grote ruimtebehoefte.

Kwantitatieve behoefte

In de bedrijventerreinenvisie wordt geconstateerd dat de totale vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Hardenberg tot 2020 op basis van de BLM-methodiek circa 110 hectare – 116 hectare netto bedraagt. Hiervan is circa 28,4 hectare direct beschikbaar en circa 83 hectare bestaat uit zachte en harde plannen (43 hectare hard en 40 hectare zacht).

Een confrontatie van vraag en aanbod laat zien dat tot 2020 vraag en aanbod naar bedrijventerreinen nagenoeg in evenwicht is. Dit betekent dat de gemeente Hardenberg aan haar toekomstige vraag kan voldoen zonder dat sprake is van overaanbod. De navolgende tabel geeft dit weer.

Onderdeel van vraag-aanbod confrontatie	Netto hectare tot 2020
BLM prognose (TM scenario)	110
Bovenregionale vraag (10 tot 15 %)	5 – 11
Ruimtwinst door herstructurering	4,7
Netto behoefte	110,3 – 116,3
<hr/>	
Huidig aanbod	28,4
Harde en zachte plannen	83
Totaal aanbod	111,4
<hr/>	
Saldo	-/- 1,1 - +4,9

Bron: Stec Groep, 2007

Tabel 1. Overzicht vraag en aanbod

Voor de planontwikkeling van Rollepaal Oost is concreet de volgende opgave bepaald:

- ontwikkeling van circa 10 hectare netto direct uitgeefbaar bedrijventerrein;
- ontwikkeling circa 2,5 hectare netto direct uitgeefbare woon-werkkavels.

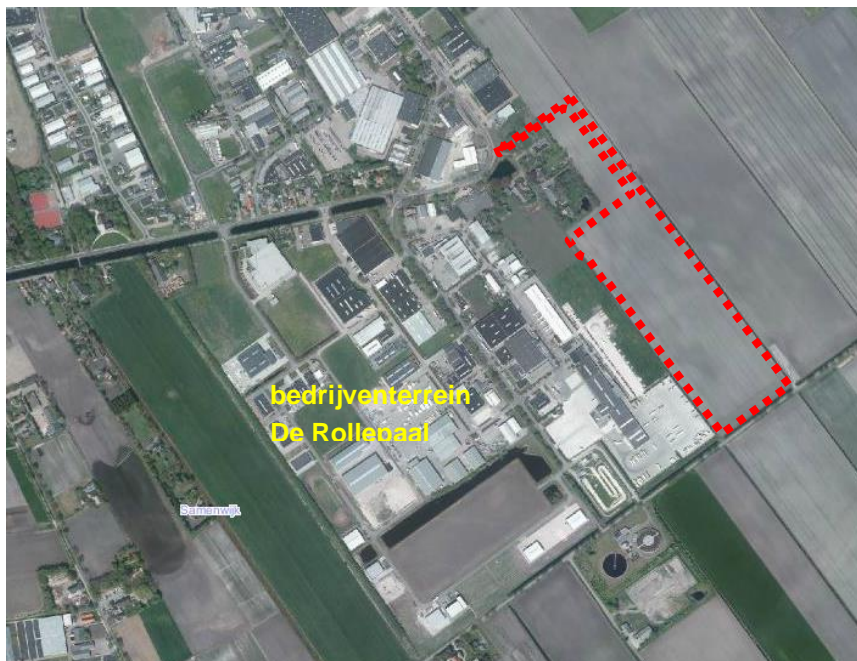
Het onderhavige plangebied heeft een oppervlakte van circa 7,5 hectare ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijfskavels. De gemeente heeft ervoor gekozen de ontwikkeling te faseren en niet meteen het gehele bedrijventerrein Rollepaal- Oost in ontwikkeling te nemen. Op deze manier wordt voorkomen dat gronden braak liggen, maar kan wel snel kan worden ingespeeld op de concrete behoefte aan bedrijfskavels.

2.5.3 Herstructurering en transformatie

Bij de ruimtelijke opgave is sprake van regionale/intergemeentelijke vraag. In de bedrijventerreinvisie is getoetst in hoeverre door herstructurering ruimtwinst kan worden behaald. Een aantal herstructureringsprojecten is met succes afgerond. Zo is het bestaande bedrijventerrein Rollepaal een goed voorbeeld van de succesvolle aanpak. Na de uitgevoerde herstructureringsoperaties is berekend dat de totale ruimtwinst in nieuwe en af te ronden herstructureringsprojecten ongeveer 4,7 hectare zal bedragen. Mogelijkheden voor herstructurering op bedrijventerrein Rollepaal zijn niet meer op grote schaal aanwezig, omdat op dit bedrijventerrein de herstructurering is afgerond. De onbebouwde kavels op het bestaande bedrijventerrein Rollepaal zijn in eigendom bij bedrijven en zijn of worden in ontwikkeling gebracht. De ruimtevrage aan nieuwe bedrijventerreinen is echter dusdanig, dat dit niet binnen de vrijgekomen ruimte op Rollepaal opgevuld kan worden. De uitbreiding van het bedrijventerrein met het plangebied is een logische aansluiting op het bestaande bedrijventerrein Rollepaal (zie hiervoor de navolgende figuur), en biedt mogelijkheden voor zwaardere bedrijven. Te zijner tijd worden aansluitend in het noorden woon-werkkavels gepland.

Naast de herstructureringsopgave op gebiedsniveau, past de gemeente Hardenberg ook op het schaalniveau van een concrete aanvraag van een individueel bedrijf de SER-ladder toe. Deze wordt door de gemeente Hardenberg in het algemeen als volgt ingevuld:

- als een bedrijf zich meldt voor een nieuw terrein wordt eerst – via een ruimtescan – gekeken of het bedrijf inderdaad niet kan uitbreiden;
- kan het bedrijf niet uitbreiden op de huidige plek, dan wordt op bestaande bedrijventerreinen en in de bestaande bedrijfsruimtemarkt ruimte gezocht. De markt wordt transparant gemaakt en de gemeente doet aan matchmaking;
- lukt het niet het bedrijf in de bestaande voorraad te laten slagen, dan wordt in beginsel ruimte aangeboden op het nieuwe bedrijventerrein. De bereidheid van een bedrijf om mee te willen werken aan de herinvulling van zijn oude plek binnen het gemeentelijk beleid, heeft daarbij een positieve invloed op de beoordeling van de aanvraag voor een nieuwbouwlocatie.



Figuur 6. Globale ligging uitbreiding Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte (rode lijnen) ten opzichte van bestaande bedrijventerrein Rollepaal

2.6 Conclusie

De planontwikkeling sluit zoals in de voorgaande paragrafen is beschreven aan op de ruimtelijke doelstellingen op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau.

3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plan gegeven. Er wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke structuur, waarbij eveneens aandacht wordt besteed aan de behoefte/noodzaak van onderhavige ontwikkeling. Tot slot wordt de stedenbouwkundige visie voor het gebied Rollepaal-Oost uiteengezet en de manier waarop deze tot de toekomstige situatie leidt.

3.2 Bestaande situatie

3.2.1 Algemeen

Dedemsvaart ligt in het westen van gemeente Hardenberg. Voor de gemeentelijke herindeling van 1 januari 2001 maakte de kern Dedemsvaart nog onderdeel uit van de gemeente Avereest. Sindsdien gaan de voormalige gemeenten Avereest, Gramsbergen en Hardenberg op in één, de gemeente Hardenberg.

In deze paragraaf wordt allereerst ingegaan op de (cultuur)historie van Dedemsvaart. Vervolgens wordt de huidige situatie van Dedemsvaart omschreven en wordt vervolgens ingezoomd op het plangebied.

3.2.2 (Cultuur)historie van Dedemsvaart

Dedemsvaart is vernoemd naar de Baron Van Dedem. Deze baron liet begin 1800 een 40 kilometer lang kanaal graven voor het vervoer van turf: de Dedemsvaart. Vanwege deze ontginningen, werd de gemeente in 1837 uitgebreid met gedeelten van de gemeenten Ommen en Hardenberg waardoor zij het karakter kreeg van een veenkolonie. In die tijd werden de grote veenmoerassen door kanalen en wijken ontwaterd. Het veen werd daarbij afgegraven door de turf weg te steken. Na droging werd de turf vervoerd om als brandstof te dienen.

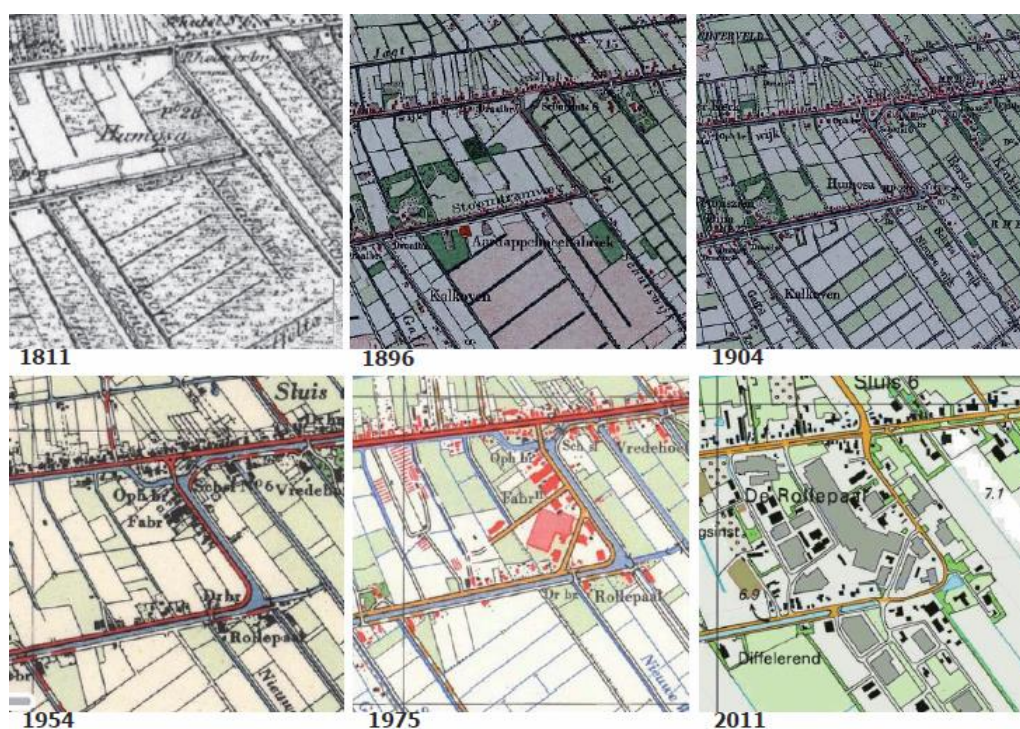
Bebouwing werd hoofdzakelijk langs de kanalen geconcentreerd. De afgegraven veengronden werden grotendeel in gebruik genomen als akker- en weidegrond. De boeren die zich hier vestigden, kwamen vaak van buiten de provincie.

In de periode 1880-1890 namen de veenactiviteiten in de omgeving af. Rond 1900 waren vrijwel alle veengronden in de omgeving van Dedemsvaart afgegraven, met uitzondering van enkele gronden ten noordwesten en ten zuiden van Dedemsvaart. Naast agrarische activiteiten vestigden zich ook andere vormen van bedrijvigheid, zoals scheepswerven, kalkovens en kwekerijen.

In de loop van de twintigste eeuw heeft Dedemsvaart zich langs de Hoofdvaart en de parallel gelegen Langewijk ontwikkeld. Over twee zandruggen liepen routes tussen de Hoofdvaart en de Langewijk, waarlangs bebouwing ontstond. Deze nog altijd herkenbare hoofdstructuur bepaalt in grote mate het karakteristieke beeld. Na de Tweede Wereldoorlog is de ruimte binnen deze hoofdstructuur geleidelijk bebouwd.

In die periode is Dedemsvaart sterk uitgebreid en is een groot oppervlak in gebruik genomen door stedelijke functies, zoals wonen en werken. Ook is in deze periode een vrij omvangrijk bedrijventerrein tot ontwikkeling gekomen: Rollepaal. Tot slot nam in deze periode de ontsluiting van Dedemsvaart een grote vlucht, door de aanleg van de N377. Tegenwoordig is het kanaal in Dedemsvaart overigens deels gedempt.

Navolgende figuren geven de ontwikkeling van Dedemsvaart, met het gebied Rollepaal in het bijzonder, door de tijd heen weer.



Figuur 7. De ontwikkeling het gebied Rollepaal door de jaren heen

Hierin is bijvoorbeeld af te lezen hoe het gebied is ontgonnen is, waarbij de kanalen (zoals de Dedemsvaart) en wijken (zoals de '1^e wijk' en de 'Schutwijk') goed zichtbaar zijn. Ook valt op dat begin 1900 de bebouwing van Dedemsvaart nog sterk langs de kanalen en wijken is geconcentreerd. Door de jaren heen is de bebouwing ook tussen deze gebieden toegenomen en is een echte kern ontstaan.

De ontwikkeling van bedrijventerrein Rollepaal heeft de laatste drie decennia plaatsgevonden. Het bedrijventerrein Rollepaal ontleent zijn naam aan de rol- of draipaal die hier sinds lange tijd staat. De rol, draai-, of rollepaal is een paal die vroeger werd gebruikt als hulpmiddel bij trekschuiten. Rolpalen stonden op plaatsen waar kanalen, vaarten en sloten een bocht maakten. De lijn tussen de trekschuit en trekker werd bij het nemen van scherpe bochten om een rol- of draipaal gelegd. De rolpaal is gesitueerd op de hoek Moerheimstraat/Schutwijk en is nog prominent aanwezig. Hier maakte de Dedemsvaart, voordat deze werd gedempt, een scherpe bocht. Het monument en de waterplas die hier ligt, houden deze herinnering levend. Rondom deze plas ligt een besloten wooncluster met een aantal fraaie, karakteristieke woningen.



Figuur 8. De Rollepaal, het cultuurhistorisch symbool van het bedrijventerrein

3.2.3 Dedemsvaart anno 2013

Dedemsvaart bestaat anno 2013 voor een groot gedeelte uit woongebieden. Daarbij is de oudste woonbebouwing in de vorm van lintbebouwing langs het water gesitueerd. Later is op een meer projectmatige basis deze ruimte tussen de linten opgevuld met woonwijken. In tegenstelling tot deze homogene woonwijken, is binnen de lintbebouwing een sterke functiemenging aanwezig. Een voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld de bebouwing aan de Langewijk. Aan de oostzijde van Dedemsvaart gaat deze weg over in het Rheezerend. Aan deze weg is lintbebouwing gesitueerd, met een divers karakter. Bedrijvigheid wordt hier afgewisseld met de functie wonen. Daarnaast heeft Dedemsvaart twee prominente bedrijventerreinen, Moerwijk en Rollepaal. De bedrijvigheid is altijd duidelijk gescheiden van de woongebieden.

Ten oosten van Dedemsvaart en ten zuiden van de Langewijk is het bedrijventerrein Rollepaal ontwikkeld. Rollepaal heeft zich in zuidelijke richting ontwikkeld. De oude ontsluitingswegen, de Moerheimstraat en de Langewijk, zijn de twee representatieve wegen van het gebied.

Het oudste gedeelte van bedrijventerrein Rollepaal ligt tussen de Moerheimstraat en de Langewijk (Rollepaal Noord). Later is Rollepaal Zuid (ten zuiden van de vaart) tot stand gekomen en is ook Rollepaal West in ontwikkeling gebracht. Momenteel zijn de plannen voor Rollepaal Oost in de maak.

De rijksweg N48 (Ommen-Hoogeveen) en de provinciale wegen N377 (Hasselt-Coevorden) en N343 (Hardenberg-Slagharen) zijn belangrijke verkeersverbindingen. Aan de N377 zijn drie op- en afritten die Dedemsvaart aan de noordzijde ontsluiten. In Dedemsvaart zelf zijn de belangrijkste ontsluitingswegen langs de (voormalige) kanalen De Dedemsvaart en Langewijk gelegen. Het Ommerkanaal en De Dedemsvaart zijn enkel nog in gebruik als afwateringskanaal.

Dedemsvaart is op basis van de gemeentelijke welstandsnota gelegen in het veenontginningslandschap. Dit is een open, regelmatig landschap, waar de ontstaansgeschiedenis nog afleesbaar is. Ten behoeve van de turfwinning zijn vaarten en kanalen gegraven (die deels weer gedempt zijn). De agrarische gebieden zijn veelal in gebruik als agrarisch akkerbouwland

3.2.4 *Het plangebied en omgeving*

Bedrijventerrein Rollepaal Oost

Ten noorden van het gebied Rollepaal Oost is het Rheezerend gelegen. Het gebied ten oosten van het plangebied is nog in gebruik als agrarisch gebied. De watergang 1^e wijk scheidt het plangebied hiervan. Ook ten zuiden van het plangebied is een watergang gelegen, alvorens de Woudbloemweg het plangebied scheidt van het agrarisch achterland. Ten westen van het plangebied is het bedrijventerrein Rollepaal West gelegen. De daar gevestigde bedrijvigheid is niet op het plangebied georiënteerd, maar grenst met de achterzijde van de bedrijfspercelen aan het plangebied. Recent zijn de uitbreidingsplannen (waaronder een parkeerplaats voor het wagenpark) gerealiseerd van een bestaand transportbedrijf op Rollepaal West. Deze uitbreiding vormt de westgrens van het onderhavige plangebied.



Figuur 9. Impressie van het plandeel Rollepaal Oost

Het gebied heeft in de huidige situatie de karakteristiek van een open veenontginningslandschap, waarbij de watergangen de historische maat van de ontginningswijken bepalen. De bebouwing rond het plangebied volgt daarbij voor het overgrote deel de historische ontginningsrichting. Dit is bijvoorbeeld aan het Rheezerend en de Rollepaal het geval.

3.3 Stedenbouwkundige visie Rollepaal Oost

3.3.1 Uitgangspunten

3.3.1.1 Beleidsuitgangspunten

Voor de ontwikkeling van Rollepaal Oost zijn hoofdzakelijk de beleidsuitgangspunten op provinciaal en gemeentelijk niveau van belang. In hoofdstuk 2 is hier reeds uitgebreid op ingegaan.

Samenvattend uit de provinciale beleidsanalyse zijn de volgende belangrijkste algemene uitgangspunten geformuleerd:

- hanteren SER-ladder (generieke beleidskeuze);
- herkenbaar houden landschapstype (ontwikkelingsperspectief);
- maat van de verkaveling en vergezichten terug laten komen (gebiedskenmerken).

Op gemeentelijk niveau heeft reeds een nadere afweging plaatsgevonden in het structuurplan Dedemsvaart en de gemeentelijke bedrijventerreinvisie. In de structuurvisie Dedemsvaart 2006 wordt het plangebied reeds aangegeven als uitbreidingsrichting voor het bedrijventerrein Rollepaal. Een belangrijk aandachtspunt is dat een uitbreiding van het bedrijventerrein een goed moment is om een passende overgang te creëren tussen het bebouwde en onbebouwde gebied van Dedemsvaart.

De bedrijventerreinvisie biedt kwantitatieve en kwalitatieve kaders voor de planontwikkeling. Het gaat om circa 12,5 hectare direct uitgeefbare gronden ten behoeve van zware bedrijvigheid en woon-werkkavels, waarvan met het onderhavige bestemmingsplan 7,5 hectare bedrijventerrein planologisch mogelijk wordt gemaakt. In paragraaf 2.5 is de planontwikkeling getoetst aan de SER-ladder, waarbij onder andere de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten aan de orde komen.

3.3.1.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Op basis van de beleidsmatige analyse en de ruimtelijke analyse van de kwaliteiten in het plangebied en de omgeving zijn stedenbouwkundige uitgangspunten voor de planontwikkeling geformuleerd. Voor de ontwikkeling van Rollepaal Oost moet rekening worden gehouden met een goede landschappelijke inpassing en fasering van de uitbreiding. Met een flexibele fasering kan worden ingespeeld op de ruimtebehoefte van bedrijven. Daarom moet in de toekomst elke fase een eindfase kunnen zijn, zonder dat de gerealiseerde delen 'verloren' in het landschap liggen en/of niet functioneel zijn (bijvoorbeeld niet goed bereikbaar). Ook zal de ontwikkeling toekomstige ontwikkelingen niet op slot moeten zetten. Voor de oriëntatie van de nieuwe uitbreiding moet een heldere ontsluitingsstructuur worden aangelegd.

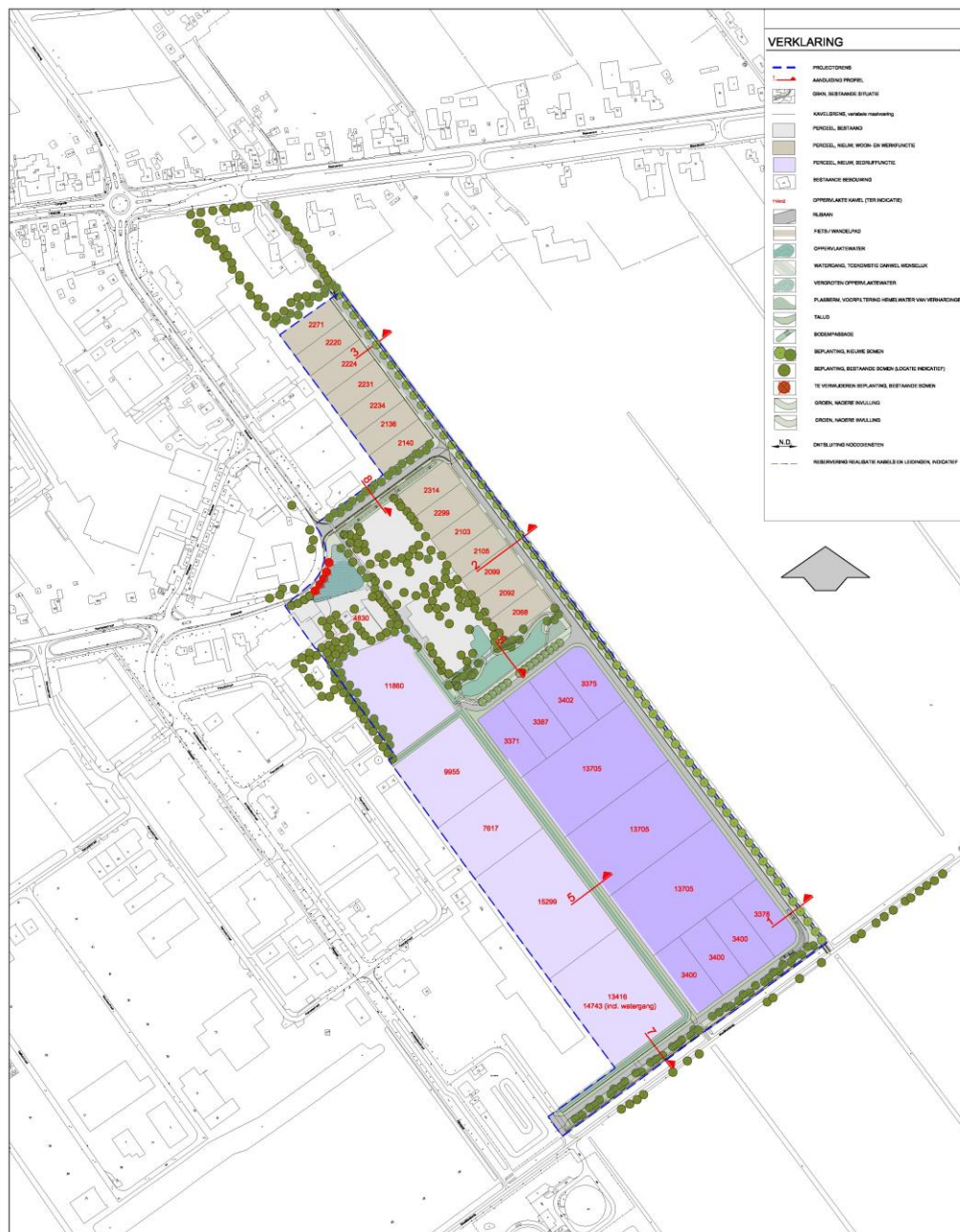
Samenvatten zijn de belangrijkste algemene uitgangspunten voor de planontwikkeling:

- goede landschappelijke inpassing;
- gefaseerd uit te voeren plan waarbij elke fase een afronding is van het bedrijventerrein en de mogelijkheid wordt open gehouden voor verdere uitbreidingen;
- heldere ontsluitingsroute;
- zorgvuldige ruimtelijke inpassing bestaande percelen in centrale deel;
- flexibele en daarmee duurzame verkaveling;
- vuistregels: 70% uitgeefbaar, 20% openbare ruimte, 10% waterberging.

3.3.2 Ruimtelijk casco

3.3.2.1 Inleiding

Aan de hand van voorgaande uitgangspunten is tot een stedenbouwkundig raamwerk/casco gekomen waarbinnen het bedrijventerrein Rollepaal Oost zich kan ontwikkelen. De navolgende figuur toont het ontwerp dat binnen het casco is ontworpen. De drie structuren waar het casco op is gebaseerd, zijn de landschappelijke structuur en waterstructuur, de verkeersstructuur en de bebouwingsstructuur. Deze worden navolgend nader toegelicht.



Figuur 11 Ontwerp stedenbouwkundige structuur binnen het casco (SAB, 10 april 2013).

3.3.2.2 Landschappelijke structuur en waterstructuur

De hoofdstructuur van Rollepaal Oost sluit aan op het onderliggende veenontginningslandschap, zodat de herkenbaarheid van deze historische landschappelijke laag gehandhaafd blijft. Concreet betekent dit de '1^e wijk' wordt gehandhaafd en mogelijkheden voor handhaving van de 'Schutwijk' vanuit de belangrijke functie in het watersysteem worden gewaarborgd. Er wordt een robuust watersysteem gerealiseerd, waarbij tevens rekening wordt gehouden met een ruimtereservering voor voldoende waterbergend vermogen. Tot slot is het van belang dat de karakteristiek van het gesloten middengebied wordt behouden en versterkt. De aanwezigheid van monumenten en de waterpartij zijn belangrijke en te behouden kwaliteiten van het gebied.

De belangrijkste aandachtspunten voor de landschappelijke structuur en waterstructuur zijn:

- behoud historische ontginningsstructuur;
- robuust watersysteem;
- watergangen beleefbaar maken door koppeling met infrastructuur;
- bomenrijen langs hoofdontsluiting vormen een 'zachte' en afwisselende overgang richting het buitengebied in elke fase;
- behoud en versterken besloten karakter centrale cluster;
- zichtrelatie woonbebouwing met buitengebied;
- bestaande groenzone tussen bedrijventerrein Rollepaal en het noordelijk deel van Rollepaal Oost (op het perceel Moerheimstraat 121) blijft gehandhaafd.

3.3.2.3 Ontsluitingsstructuur

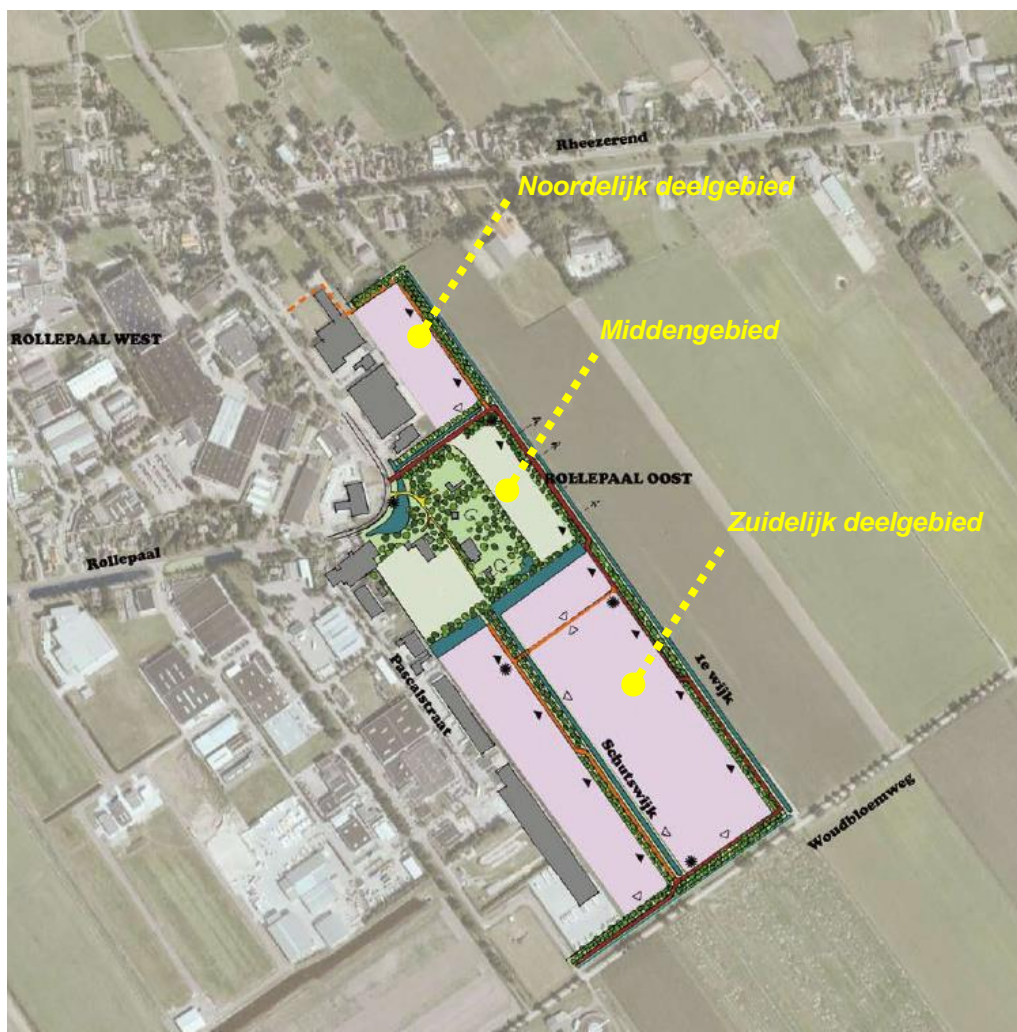
De hoofdontsluiting van de uitbreiding wordt op twee punten aangesloten op de huidige verkeersstructuur van Rollepaal: op de straat Rollepaal in het noorden en de andere verbinding aan de zuidkant van het plangebied op de Archimedestraat. De ontsluiting zal in elke fase van het bedrijventerrein goed moeten functioneren met minimaal een tweede ontsluitingsmogelijkheid voor hulpdiensten. Het parkeren, laden en lossen en opslag zal op eigen terrein gebeuren, zodat geen rommelig beeld ontstaat in de openbare ruimte.

De belangrijkste aandachtspunten voor de ontsluitingsstructuur zijn daarbij:

- de hoofdontsluiting is gekoppeld aan de landschappelijke hoofdstructuur;
- de hoofdentree zal centraal in het plangebied aansluiten op de straat Rollepaal, secundair aan de zuidzijde op de Archimedestraat;
- bij de gefaseerde uitvoering moet rekening worden gehouden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten, door het bieden van minimaal twee routes;
- de infrastructuur zal bij verschillende faseringen moeten functioneren;
- het parkeren, laden en lossen en opslag zal op het eigen terrein gebeuren.

3.3.2.4 Bebouwingsstructuur

Het casco is wat betreft de bebouwingsstructuur op hoofdlijnen in drie delen onder te verdelen. Navolgende figuur geeft een globale impressie van de ligging van de drie deelgebieden.



Figuur 12. De verschillende deelgebieden van Rollepaal Oost

Noordelijk deelgebied (geen onderdeel van het onderhavige bestemmingsplan)

Dit gebied ligt tussen het besloten en kleinschalige karakter van de lintbebouwing aan het Rheezerend aan de noordzijde en het woon-werkcluster aan de zuidzijde. Qua schaal passen hier kleine tot middelgrote bedrijven. Woon-werkkavels behoren daarbij ook tot de mogelijkheden.

Het centrale, groene middengebied (geen onderdeel van het onderhavige bestemmingsplan)

Dit deelgebied sluit aan op het besloten en kleinschalige karakter van de lintbebouwing van de bestaande percelen aan de Rollepaal en de Schutwijk. Er is hier eveneens ruimte voor woon-werkkavels. Dit gebied wordt omzoomd met beplanting en heeft een landelijk karakter. Zichtlijnen naar het buitengebied waarborgen de relatie met landelijk gebied. De monumenten in dit gebied blijven behouden en krijgen een actuele bestemming waardoor een duurzaam gebruik van de monumenten mogelijk is.

Zuidelijk deelgebied (het onderhavige plangebied)

Het zuidelijk deel van het plangebied biedt ruimte aan middelgrote tot grote bedrijven. De maximaal toegestane milieucategorie voor de bedrijvigheid is 3.2. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 80%. De bebouwing mag in het zuidelijk deel ook hoger worden dan in het overige deel van Rollepaal, te weten 20 meter

4 Haalbaarheid

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Meer concreet wordt bedoeld hoe het plan zich verhoudt tot de diverse relevante milieukaders (zoals geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem, archeologie, ecologie en water). De conclusie is dat de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen haalbaar en uitvoerbaar zijn. Geconstateerd kan worden dat niet gebleken is van feiten en omstandigheden die maken dat de uitvoering van dit plan kan leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen die het verrichten van vervolgmilieuonderzoek noodzakelijk maken.

4.2 Akoestische situatie – industrielawaai

4.2.1 Inleiding

Het bestaande bedrijventerrein Rollepaal is een gezoneerd bedrijventerrein. Rondom dit bedrijventerrein ligt een zone waar de geluidsbelasting vanwege het bedrijventerrein niet hoger mag zijn dan 50 dB(A). Dit is de geluidscontour van het bedrijventerrein. Vanwege de uitbreiding van dit bedrijventerrein met het nieuwe bedrijventerrein Rollepaal Oost (waarin dit bestemmingsplan voorziet) is sprake van een uitbreiding van het gezoneerde bedrijventerrein. Dit heeft ook een aanpassing van de geluidscontour om het bedrijventerrein tot gevolg. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd². Het onderzoek is als bijlage opgenomen en hieronder kort beschreven. Voor de wijziging van de geluidszone is een apart bestemmingsplan opgesteld.

4.2.2 Onderzoek

In deze paragraaf worden kort de resultaten van het akoestisch onderzoek voor de wijziging van de geluidszone en de planologische vertaling daarvan beschreven.

Onderzoekresultaten

Het bedrijventerrein Rollepaal en het plangebied Rollepaal Oost zijn bepalend voor de berekening van de geluidsbelasting op de gevels van de onderzochte woningen. Op basis van de berekening wordt de vigerende 50 dB(A) bestemmingsplancontour aan de oost-, west- en zuidzijde verruimd. Hierdoor worden 4 woningen opgenomen binnen de toekomstige 50 dB(A) contour. Het betreft hier 2 woningen aan de Woudbloemweg (nrs. 4 en 6) en 2 woningen aan de Samenwijk (nrs. 9 en 13). Voor deze woningen zal een hogere grenswaarde worden vastgesteld variërend van 52 tot 55 dB(A). Voor de woning Moerheimstraat 121 wordt de bestaande hogere grenswaarde verruimd met 3 dB(A).

² Adviesbureau VOBRU (april 2013) Akoestisch onderzoek uitbreiding oost industrieterrein 'De Rollepaal' te Dedemsvaart.

Geluidszone

De zone, zoals voorgesteld (en aangegeven op de navolgende tekening) is iets ruimer dan strikt genomen nodig is voor de uitbreiding met 7,5 hectare. Dit is gedaan met het oog op toekomstige ontwikkelingen.



Figuur 13. Voorstel nieuwe geluidscontour, afgeleid uit het akoestisch onderzoek industrielawaai. Paarse vlek is globale begrenzing plangebied. Rode lijn is de huidige geluidscontour. De groene lijn is de nieuwe geluidscontour.

4.2.3 Conclusie

Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief. Mochten er maatregelen aan de gevel(s) van bestaande woningen nodig zijn om de vereiste maximale binnenwaarde van 35 dB(A) te halen, dan zijn daar middelen voor beschikbaar.

4.3 Akoestische situatie – wegverkeerslawaai

4.3.1 Inleiding

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Het aspect industrielawaai is behandeld in paragraaf 4.2. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

4.3.2 Onderzoek

4.3.2.1 Bedrijventerrein Rollepaal Oost

Voor de planontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd³ vanwege de geluidbelasting op de gevels van gevoelige objecten buiten het plangebied in verband met de toename van het aantal verkeersbewegingen op omliggende wegen. In dit onderzoek is dan ook tevens de geluidbelasting als gevolg van de nieuwe ontsluitingspunten van het nieuwe bedrijventerrein in beeld gebracht. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. Het onderzoek anticipeert al op de gehele ontwikkeling van Rollepaal Oost. De belastingen als gevolg van de verkeersaantrekkende werking vanuit uitsluitend het onderhavige plangebied, zal dus iets lager zijn.

bestaande woningen

Uit de ligging van de 48 dB-contouren blijkt dat de bestaande woningen alleen binnen de contouren liggen van de Rollepaal (overgaand in de Moerheimstraat). Bij vijf bestaande woningen blijkt de toename van de geluidsbelastingen in de periode 2013 tot 2022, door de aanleg van de nieuwe kruising op de Rollepaal en de realisatie van het bedrijventerrein Rollepaal Oost, 2 dB bedraagt. Bij deze woningen is er sprake van een reconstructie in de zin van de Wgh.

De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Rollepaal bedraagt 59 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting bij de reconstructie van een weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 100a lid 1 onder b de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

verlening van hogere waarden voor de bestaande woningen

Voor de bestaande woningen, die een hogere geluidsbelasting zullen krijgen dan 48 dB zal te zijner tijd een hogere geluidsbelasting worden vastgesteld.

De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte procedure gelijktijdig met de formele bestemmingsplanprocedure.

³ SAB (april 2012) Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai bedrijventerrein Rollepaal Oost.

4.3.3 Conclusie

Met het verlenen van een hogere geluidsbelasting voor de genoemde bestaande woningen is ook het aspect geluid gewaarborgd. Het aspect wegverkeerslawaai vormt, na het vaststellen van deze hogere waarden dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.4 Bedrijvigheid

4.4.1 Inleiding

Indien door middel van een plan nieuwe milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals woningen, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

In de VNG-publicatie zijn voor het bepalen van de richtafstanden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn volgens de toelichting in de VNG-publicatie niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan

worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Navolgende tabel geeft inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor 'rustige woonwijken' of 'rustige buitengebieden' als voor 'gemengde gebieden'.

Milieucategorie	Richtafstand tot 'rustig gebied' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand een 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 2. Richtafstanden en omgevingstype (bron: VNG, 2009)

De minimaal aan te houden afstand wordt bepaald aan de hand van de afstanden voor een aantal milieuaspecten. Bij een bepaald type bedrijfsvoering geldt bijvoorbeeld voor het milieuaspect geluid een minimaal aan te houden afstand van 50 meter en voor het milieuaspect geur 30 meter (er zijn meer milieuaspecten dan deze twee). De grootste afstand in dit voorbeeld is 50 meter. Dit houdt in dat dit type bedrijf deze grootste afstand ten minste moet aanhouden tot een rustige woonwijk.

Elke minimaal aan te houden afstand is een indicatieve onderzoekszone. Deze zone geeft aan dat voor een dergelijk type bedrijf in zijn algemeenheid geldt dat die afstand in acht gehouden moet worden tot een rustige woonwijk. Uit nader onderzoek naar de verschillende milieuaspecten, de precieze aard van het bedrijf en de precieze omgevingsfactoren moet bepaald worden of een bedrijf de bedrijfsvoering mag uitvoeren op die plaats. De zonering zoals die in dit bestemmingsplan is opgenomen heeft betrekking op het gebruiksaspect van de grond en de bebouwing. Via de Wet Milieubeheer wordt het functioneren van het bedrijf (de inrichting) precies vormgegeven.

4.4.2 Onderzoek

4.4.2.1 Bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte

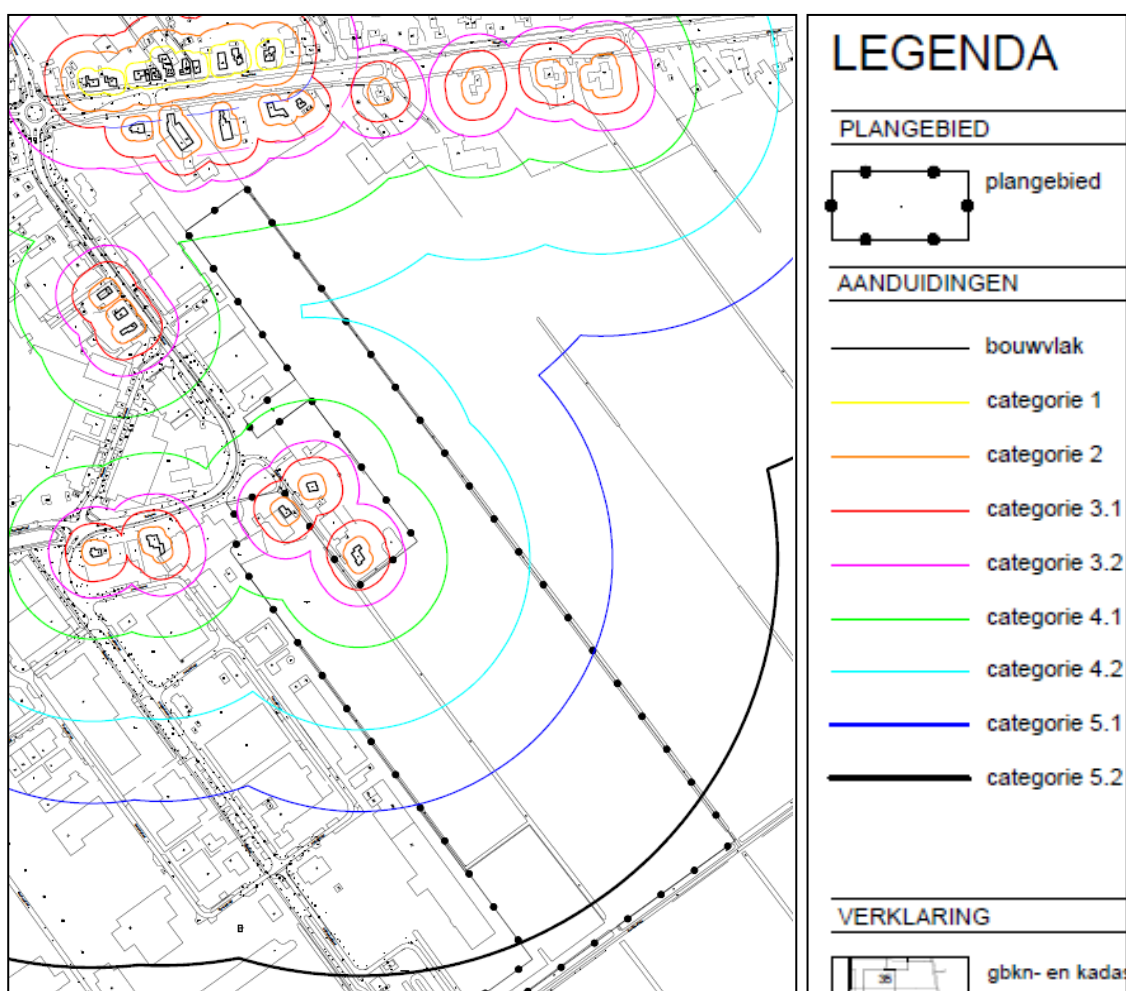
Voor de milieuzonering op het bedrijventerrein binnen het plangebied is gewerkt met de aanbevolen richtafstanden voor een gemengd gebied. Bij de zonering is gemeten vanaf de gevel van een bestaand gevoelig object of het aanduidingsvlak waar gevoelige objecten zijn toegestaan.

Gevoelige functies in de omgeving van het bedrijventerrein

In de nabijheid van het plangebied komen enkele bestaande woningen en bedrijfswoningen voor. Vanuit deze woningen zijn in de VNG-publicatie de aanbevolen richtafstanden aangehouden.

Milieucategorieën op de verbeelding

Op basis van de gevoelige functies in en om het plangebied zijn de toegestane milieucategorieën op de bestemmingsplanverbeelding opgenomen. De navolgende figuur geeft hier inzicht in. Op basis van de zonerings uit de VNG-publicatie is in het plangebied in elk geval milieucategorie 3.2 toegestaan. Doordat de meest nabij gelegen objecten in een 'gemengd gebied' liggen, is er een minder grote afstand tussen de woningen en de toekomstige bedrijfskavels noodzakelijk dan in een 'rustige woonwijk'.



Figuur 14. Globaal overzicht milieucategorieën in het plangebied.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

4.5.2 Onderzoek

4.5.2.1 Bedrijventerrein Rollepaal Oost

Voor de ontwikkeling van Rollepaal Oost is een quick scan externe veiligheid uitgevoerd in verband met de nabijheid van enkele stationaire en mobiele bronnen⁴. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. In het onderzoek is geanticipeerd op de gehele ontwikkeling van Rollepaal Oost. Uit het onderzoek blijkt dat rekening moet worden gehouden met het invloedsgebied van enkele gasleidingen ten zuiden van het plangebied Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte.

Ter plaatse van het invloedsgebied van de hogedruk aardgasbuisleidingen zijn in dit bestemmingsplan geen bedrijfswoningen zijn toegestaan. Daarnaast zijn binnen het invloedsgebied kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan binnen de bestemming bedrijventerrein. Zelfstandige kantoren zijn bijvoorbeeld expliciet uitgesloten.

⁴ SAB B.V. (juni 2011) Quick scan externe veiligheid locatie Rollepaal Oost.

Overigens worden Bevi-inrichtingen niet rechtstreeks toegestaan in het plangebied. Er zijn geen concrete initiatieven voor een Bevi-inrichting. Daarom is een afwijkingsbevoegdheid voor Bevi-inrichtingen opgenomen. Nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid vindt plaats bij een concrete aanvraag.



Figuur 15. Uitsnede provinciale risicokaart

Voor een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten kan gebruik worden gemaakt van de aansluitingen op de Rollepaal en de Archimedesstraat.

4.5.3 Conclusie

In het bestemmingsplan zijn geen (beperkt) kwetsbare functies toegestaan in het invloedsgebied van de aardgasleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Inleiding

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen over luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus

het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden.

Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.6.2 Onderzoek

De planontwikkeling voorziet in de realisatie van een bedrijventerrein en daarbij de herbestemming van een aantal bebouwde percelen tot Bedrijf. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens niet voor deze functie. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk gemaakt moet worden dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Daarom is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd⁵. Dit onderzoek anticipeert op de gehele planontwikkeling van Rollepaal Oost. In dit onderzoek is zowel het bedrijventerrein als geheel als de percelen aan het Rheezerend meegenomen. Onderzocht is of inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wm. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit project op de beoogde locatie te realiseren; of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

⁵ SAB B.V. (juli 2011) Luchtkwaliteitonderzoek bedrijventerrein Rollepaal Oost.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- het project betreft geen ‘gevoelige bestemming’ binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk;
- het project leidt ‘in betekenende mate’ tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm noodzakelijk;
- de concentraties luchtvervuilende stoffen liggen tussen 2011 en 2020 (peiljaren 2011, 2015 en 2020) onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof nog zullen afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico’s.

4.6.3 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.7 Bodem

4.7.1 Inleiding

Voor vaststelling van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

4.7.2 Onderzoek

4.7.2.1 Bedrijventerrein Rollepaal Oost

Ten behoeve van de ontwikkeling van Rollepaal Oost is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.⁶ Het onderzoek is als bijlage toegevoegd.

In het onderzoek is een agrarisch gebied met een oppervlakte van circa 13,7 hectare onderzocht. Uit de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt het volgende:

- uit de verzamelde informatie blijkt, dat ter plaatse geen ‘verdachte’ activiteiten hebben plaatsgevonden die tot een bodemverontreiniging hebben kunnen leiden. Wel is extra aandacht besteed aan (mogelijke) slootdempingen en mogelijke vroegere bebouwing;
- zintuiglijk zijn in het opgeboorde materiaal geen verontreinigingen waargenomen. Visueel is in en boven de grond geen asbest verdacht materiaal aangetroffen. Verder is lokaal iets puin in de grond (dam zuidzijde) aangetroffen; ook is in de ondergrond ter plaatse van dempingen (doorloop Dedemsvaart en noordoostzijde langs sloot) slib aangetroffen;
- in de bovengrond zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan lood aangetoond. Verder zijn in de boven en in de ondergrond geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond;

⁶ DHV BV (april 2010) Verkennend bodemonderzoek percelen Wolthuis te Dedemsvaart.

- in de ondergrond met slibresten zijn licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen, PAK, PCB's en minerale olie gemeten
- het slib in de waterbodem bevat een licht verhoogd gehalte aan minerale olie, wordt aangemerkt als klasse Industrie en is vrij verspreidbaar over aanliggende percelen;
- het grondwater bevat tenminste lokaal licht tot matig (nikkel: één peilbuis) verhoogde gehalten aan barium, cadmium, zink en naftaleen. Het matig verhoogd gehalte aan nikkel is slechts eenmaal gemeten. Omdat in de grond geen bron van verontreiniging voor het verhoogde gehalte nikkel kan worden aangewezen (historisch, noch analytisch) is het nikkel vermoedelijk van nature in verhoogde mate in het grondwater aanwezig.

Uit de bekende gegevens van het uitgevoerde bodemonderzoek op de onderzoekslocatie kan worden geconcludeerd, dat in de bodem (grond en grondwater) tenminste lokaal licht tot matig (alleen nikkel) verhoogde gehalten zijn gemeten aan onderzochte componenten. Het slib in de watergangen is eveneens licht verontreinigd.

Het uitvoeren van een nader onderzoek of het treffen van nadere maatregelen op de onderzochte locatie wordt niet noodzakelijk geacht.

De geconstateerde verontreinigingen in de grond en het grondwater vormen geen risico's voor de volksgezondheid, de ecologie, noch verspreiding. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er daarom geen belemmeringen voor de toekomstige gebruiksfunctie van dit terrein.

Indien in de toekomst bij bouwwerkzaamheden grond vrij komt, dan kan deze grond op het terrein zelf worden verwerkt. Bij afvoer binnen de gemeente Hardenberg is de bovengrond op basis van het verkennend onderzoek vrij toepasbaar (klasse 'achtergrondwaarde'). Het slib in de watergangen is vrij verspreidbaar op de aanliggende percelen; bij afvoer echter als klasse Industrie. Ook de diepere ondergrond met slibresten is niet zonder meer toepasbaar (vermoedelijke eveneens klasse Industrie). Met betrekking tot afvoer van vrijkomende grond wordt geadviseerd om hierover contact te hebben met de afdeling Bouwen en Milieu van de gemeente Hardenberg. Bij afvoer van de grond buiten de gemeente Hardenberg is het beleid van toepassing van de gemeente, waar de grond wordt toegepast. Indien meer dan 50 m³ grond wordt ontgraven, afgevoerd en elders toegepast, dan dient dit te worden gemeld bij het meldpunt bodemkwaliteit.

4.7.3 Conclusie

De kwaliteit van de bodem laat de voorgenomen ontwikkeling toe.

4.8 Verkeer en parkeren

4.8.1 Verkeer

4.8.1.1 Bedrijventerrein Rollepaal Oost

Huidige situatie infrastructuur

De hoofdontsluiting van het bestaande bedrijventerrein Rollepaal volgt de historische loop van de trekvaart en sluit aan op de N377. Hierop zijn secundaire lussen die het bedrijventerrein als het ware aan elkaar knoopt. De Archimedesstraat is in het zuiden van het bedrijventerrein afgesloten met een slagboom. Dit is zichtbaar op de navolgende figuur. Dit voorkomt een aansluiting op de Woudbloemweg.

Het bestaande wooncluster aan de Schutwijk/Moerheimstraat, gelegen in het plangebied, is met een gebogen weggetje (Schutwijk) bereikbaar en sluit aan op de Rollepaal. De openbare ruimte is de afgelopen jaren heringericht en vormt hierdoor een eenheid en draagt bij aan de belevingswaarde van het bedrijventerrein Rollepaal.



Figuur 16. Foto slagboom Archimedesstraat (bron: SAB)

Toekomstige infrastructuur

Het stedenbouwkundig model dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat het bedrijventerrein gefaseerd kan worden uitgevoerd, waarbij iedere fase zijn eigen ontsluiting kan hebben. De hoofdontsluiting van deze fase van Rollepaal Oost is op de Rollepaal (noordzijde) en de Archimedesstraat (zuidzijde). Ter plaatse worden nieuwe kruisingen gerealiseerd.

De bestaande Schutwijk wordt dus niet gebruikt voor de ontsluiting van het bedrijventerrein. Het woon- en werkverkeer van de bestaande woningen ten noorden van het plangebied wordt hierdoor gescheiden van het vaak zwaardere verkeer van met name het zuidelijk deel van het bedrijventerrein.

Huidige verkeersintensiteiten

De huidige verkeersbewegingen in het plangebied worden gevormd door enkele agrarische bedrijfsactiviteiten (in de feitelijke situatie echter gestaakt) en enkele woonpercelen.

Toekomstige verkeersintensiteiten

Door de aanleg van het bedrijventerrein Rollepaal Oost is sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen op de omliggende wegen. De etmaalintensiteiten van zowel alle voertuigen zijn afkomstig uit het verkeersmodel⁷ van de gemeente Hardenberg. Bij het opstellen van dit verkeersmodel is in het prognosejaar 2020 rekening gehouden met de realisatie van het bedrijventerrein Rollepaal Oost.

Voor de periode- en voertuigverdeling tussen de middelzware en zware voertuigen is de standaardverdeling van het wegtype: "Stadsontsluitingsweg 2x1"⁸ gebruikt.

Om de verkeersintensiteit van het maatgevende jaar 2022 te berekenen voor de twee wegen is gebruikgemaakt van een autonome groei van 1,5 % per jaar.

In de onderstaande tabel zijn de etmaalintensiteiten in de jaren 2008, 2012, 2020 en 2022 weergegeven.

Weg(vak)	Etmaalintensiteit in 2008	Etmaalintensiteit in 2012	Etmaalintensiteit in 2020	Etmaalintensiteit in 2022
Rollepaal				
Rheezerend-Rollepaal 16	2.750	2.919	3.910	4.028
Rollepaal 16-Schutwijk	2.280	2.420	3.360	3.462
Schutwijk-Archimedesstr.	2.300	2.441	3.380	3.482
Moerheimstraat	2.530	2.685	3.430	3.534
Archimedesstraat	1.890	2.006	1.980	2.040
Rheezerend	n.v.t.	n.v.t.	1.140	1.170
Langewijk	n.v.t.	n.v.t.	2.280	2.349
Interne ontsluitingsweg	n.v.t.	n.v.t.	1.080	1.080

Tabel 3. Etmaalintensiteiten voor de verschillende jaren

De toename van de extra verkeersbewegingen op de omliggende wegen kan binnen het huidige verkeersbeeld en profiel op deze wegen worden verwerkt. De akoestische gevolgen en gevolgen voor de luchtkwaliteit zijn behandeld in respectievelijk de paragrafen 4.3 en 4.6.

⁷ Verkeersmodel Hardenberg, uitgevoerd door de Goudappel Coffeng, kenmerk: HDB113/Bgj/1602, d.d. 2 oktober 2009

⁸ VROM-brochure, VI-Lucht & Geluid, Een instrument voor het ramen van verkeersintensiteiten ten behoeve van luchtkwaliteit en/of geluidsberekeningen, d.d. 29 juni 2007

4.8.2 Parkeren

4.8.2.1 Bedrijventerrein Rollepaal Oost

In de stedenbouwkundige visie wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Op de openbare wegen is daarom geen ruimte voor het parkeren opgenomen. De profielen voor de ontsluitingswegen bevatten dan ook geen ruimte voor parkeerplaatsen. Bij de toetsing van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen moet op grond van de Bouwverordening worden bepaald of bij het bouwplan in parkeerplaatsen op eigen terrein moet worden voorzien. Gezien de omvang van de uit te geven kavels is het mogelijk om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. De parkeernorm wordt opgelegd en getoetst bij de omgevingsvergunningaanvraag. Hiervoor wordt de nota parkeernormering gebruikt.

4.8.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 Archeologie

4.9.1 Inleiding

Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middel-hoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd. Tevens moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd indien het onderzoeksgebied grenst aan een gebied met een hoge of middelhoge trefkans.

Het plangebied heeft op de gemeentelijke archeologische waardenkaart gedeeltelijk een lage verwachtingswaarde (grijs) en een zeer lage verwachtingswaarde (wit). Zie hiervoor de navolgende figuur.



Figuur 17. Ligging totaal gebied Rollepaal Oost (zwart omkaderd) op archeologische beleidskaart gemeente Hardenberg

4.9.2 Onderzoek

4.9.2.1 Bedrijventerrein Rollepaal Oost

Voor de planontwikkeling van geheel Rollepaal Oost is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.⁹ Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Op basis van het bureauonderzoek is de verwachtingswaarde nader bepaald en is een veldonderzoek uitgevoerd.¹⁰ Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Uit het veldonderzoek blijkt de verwachting dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen planontwikkeling. De middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld. De lage verwachting voor archeologische resten uit het mesolithicum tot en met de nieuwe tijd kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar zeer laag worden bijgesteld. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

4.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan. Indien archeologische resten worden aangetroffen geldt te allen tijde een meldplicht bij het bevoegde gezag.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Inleiding

De cultuurhistorische waarden worden met ingang van 1 januari 2012 meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Artikel 3.1.6, tweede lid onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormt hiervoor de wettelijke basis. In het kader van de Modernisering van de Monumentenzorg krijgt de ruimtelijke ordening zo een uitgesproken rol met betrekking tot het in stand houden van cultuurhistorische waarden.

4.10.2 Onderzoek

4.10.2.1 Algemene beschrijving Dedemsvaart

Om de Avereester venen te kunnen afgegraven, is langs de voordeligste route een kanaal (de Dedemsvaart) gegraven in opdracht van Baron van Dedem. De nederzetting is vanaf 1811 langs deze hoofdvaart en de parallel gelegen Langewijk ontstaan. Over twee zandruggen liepen routes tussen de Hoofdvaart en de Langewijk, waarlangs bebouwing ontstond. Deze nog altijd herkenbare hoofdstructuur bepaalt in grote mate het karakteristieke beeld. Na de Tweede Wereldoorlog is de ruimte binnen deze hoofdstructuur geleidelijk bebouwd.

⁹ Synthegra B.V. (juni 2011) Archeologisch bureauonderzoek Rollepaal Oost.

¹⁰ Synthegra B.V. (december 2011) Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek Rollepaal Oost.

Aan de oostzijde van Dedemsvaart is sprake van een geleidelijke overgang van de Langewijk naar de lintbebouwing van het Rheezerend. De percelen Rheezerend 3 en 5/5a maken onderdeel uit van dit bebouwingslint.

Ten oosten van Dedemsvaart en ten zuiden van de Langewijk is het bedrijventerrein Rollepaal ontwikkeld. De oude ontsluitingswegen, de Moerheimstraat en de Langewijk, zijn de twee representatieve wegen van het gebied.

4.10.2.2 Omgeving Bedrijventerrein Rollepaal Oost

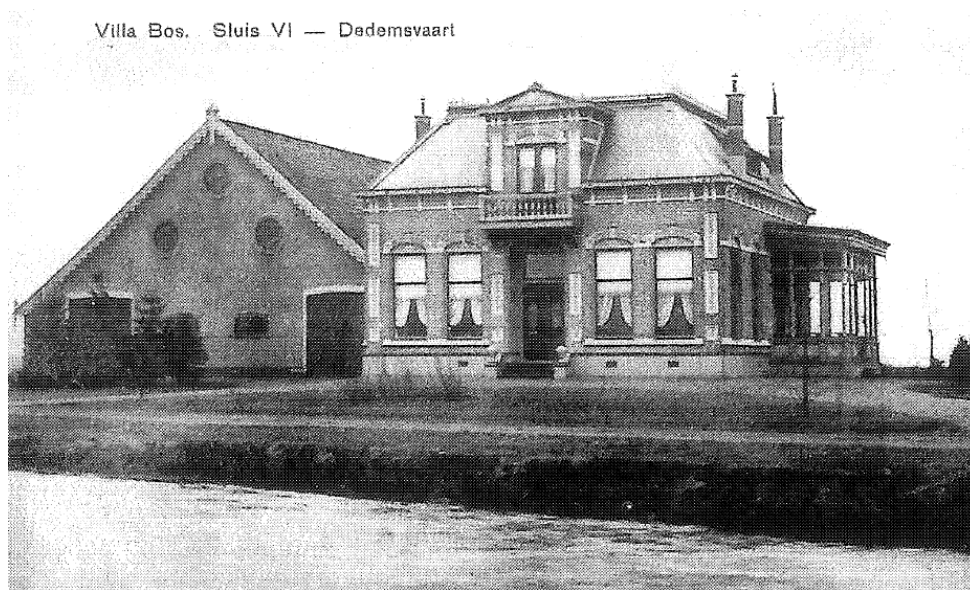
In de omgeving van het plangebied komen enkele cultuurhistorisch waardevolle elementen voor:

- gebouwde monumenten;
- de Rollepaal en de waterpartij (onderdeel van de gedempte Dedemsvaart).

Moerheimstraat 121 (villaboerderij De Rollepaal)

De villaboerderij (gemeentelijk monument) is een boerderij met een dwarsgeplaatst voorhuis met een bedrijfsgedeelte erachter. Het dwarshuis is gebouwd in 1906. In de voortuin van de boerderij staan enkele monumentale bomen. De boerderij is van algemeen belang vanwege de architectuur, cultuurhistorische waarden en stedenbouwkundige waarden, die tot uiting komen in:

- de beeldbepalende ligging aan het eind van de Moerheimstraat;
- de zeldzaamheid van het type, een dwarsboerderij met een schuur;
- de bijzonder rijke detaillering van de boerderij.



Figuur 18. Historische foto Villaboerderij De Rollepaal (bron: informatie gemeente Hardenberg)

Schutwijk 2 (Herenhuis Nooit Gedacht)

De vroegste geschiedenis van het Herenhuis (gemeentelijk monument) valt samen met die van de naastgelegen villaboerderij De Rollepaal. Dit Herenhuis stamt uit 1909 en deed oorspronkelijk dienst als woongedeelte van een boerderij (akkerbouwbedrijf). Bij de woning stonden landbouwschuren. De schuren zijn niet meer aanwezig op het bijbehorende perceel.

De monumenten vallen buiten het plangebied en zijn beschermd op basis van de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening.

De Rollepaal en de waterpartij

De Dedemsvaart is in de loop der tijd deels gedempt en heeft haar functie als vaarweg verloren. De Rollepaal staat in de bocht van de Dedemsvaart en is nog prominent aanwezig.

De Rollepaal is een paal die vroeger werd gebruikt als hulpmiddel bij het jagen van schepen. Daarbij werd het schip – bij vervoer van passagiers trekschuit genoemd – met een touw voortgetrokken door een mens of paard die daarbij over het jaagpad liep. Rolpalen stonden op plaatsen waar kanalen, vaarten en sloten een bocht maakten. De lijn tussen de trekschuit en trekker werd bij het nemen van scherpe bochten om een rol- of draaipaal gelegd. De schipper zorgde, door het geven van tegenroer, dat de boot zonder de kant te raken de bocht om kwam. Een rolpaal was een stevige ijzeren constructie met aan de boven- en onderzijde een oog. In deze ogen liep een houten of ijzeren rol, waar de lijn langs rolde. Daaraan ontleent de 'rolpaal' ook zijn naam. De onderstaande figuur toont een foto van de Rollepaal.



Figuur 19. De Rollepaal, het cultuurhistorisch symbool van het bedrijventerrein (bron: SAB, 2010)

De Rollepaal valt buiten dit plangebied.

4.10.3 Conclusie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden waar rekening mee moet worden gehouden.

4.11 Ecologie

4.11.1 Inleiding

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming gebeurt via de Vogel- en Habitatrichtlijn.

4.11.2 Onderzoek

4.11.2.1 Bedrijventerrein Rollepaal Oost

SAB heeft in april 2010 voor de gehele ontwikkeling van Rollepaal Oost een flora- en faunarapportage uitgevoerd¹¹. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Gebiedsbescherming: In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) moet getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden.

Rollepaal Oost ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden-Reggegebied". Dit beschermde gebied ligt op ongeveer 6.500 meter afstand. Gezien tussenliggende elementen (bos en wegen) en bebouwing (verstoring) en de afstand zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermde gebied vanwege dit plan niet te verwachten.

Rollepaal Oost ligt niet binnen of direct nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde gelegen natuurgebied dat aangewezen is als EHS ligt ten oosten van het plangebied op ongeveer 1.200 meter en betreft een bosgebied. Gezien de ligging buiten de EHS is geen sprake van directe aantasting van de EHS. Van indirecte aantasting is tevens geen sprake, omdat het plangebied gelegen is op dusdanige afstand dat van verstoring geen sprake is.

Soortenbescherming: In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende algemene soorten zijn beschermd, maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele conse-

¹¹ SAB B.V.(1 juli 2010) Flora- en faunarapportage Dedemsvaart, bedrijventerrein Rollepaal Oost.

quenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten staat vermeld op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet en is daarmee strikter beschermd. Voor deze soorten geldt dat bij een aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. Tevens is het mogelijk dat mitigerende maatregelen getroffen moeten worden om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. De strikt beschermde Kerkuil is, gezien de verspreidingsgegevens niet op voorhand uit te sluiten binnen het plangebied. In een schuur, behorende bij de monumentale woning, zijn sporen aangetroffen van de Kerkuil. Het gaat hierbij om veren, braakballen en kalksporen en veelvuldig kalkstrepen op de steunbalken.

Verder kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. Werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of tijdens het broedseizoen, als broedende vogels binnen en in de directe omgeving van het plangebied uitgesloten kunnen worden.

Jan.	Feb.	Mrt.	April	Mei	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dec.

Tabel 4. Indicatieve periode uit te voeren werkzaamheden voor broedvogels.

Groen: werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden.

Oranje: werkzaamheden mogen uitgevoerd worden mits geen broedgevallen aanwezig zijn.

Nader onderzoek: Uit de quick scan is naar voren gekomen dat de strikt beschermde Kerkuil niet is uit te sluiten in het plangebied. Het gaat hier om zowel een vaste rust- en verblijfplaats als een belangrijk foerageergebied. Nader onderzoek dient uitgevoerd te worden of de schuur nog steeds dienst doet als vaste rust- en verblijfplaats en of de het plangebied belangrijk foerageergebied is voor de soort. Onderzoekperiode loopt van globaal april tot en met juli.

Op basis van het veldbezoek door SAB en het aanvullende veldbezoek door AD.ECO wordt geconcludeerd dat met de plannen geen vaste rust- en verblijfplaats of belangrijk leefgebied van de Kerkuil of overige strikt beschermde soorten wordt aangetast. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.

4.11.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.12 Water

4.12.1 Inleiding

In deze paragraaf is het uitgevoerde onderzoek in verband met de watertoets en de toekomstige waterhuishouding beschreven. Waterhuishoudkundige doelstellingen zijn hierbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen het ruimtelijk plan. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden (in samenhang) in beschouwing genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit.

4.12.2 Onderzoek

4.12.2.1 Bedrijventerrein Rollepaal Oost

Voor de aanleg van het bedrijventerrein Rollepaal Oost is een waterhuishoudings- en rioleringsplan opgesteld¹². Het onderzoek is als bijlage toegevoegd.

In het onderzoek is allereerst de bestaande waterhuishouding en bodemopbouw in beeld gebracht. De 1^e wijk heeft een ontwaterende functie voor de landbouwgrond en het achterliggende gebied. De Schutwijk staat niet in verbinding met de Dedemsvaart die gelegen is ten noorden van het plangebied.



Figuur 20. Water en stroomrichtingen in geheel Rollepaal Oost

¹² DHV B.V.(februari 2012), Bedrijventerrein Rollepaal Oost, Dedemsvaart, waterhuishoudings- en rioleringsplan

De vijver op het perceel Schutwijk 4 (nr. 1 op figuur 20) staat in verbinding met de Schutwijk. Daarnaast watert het perceel Pascalstraat 32 af op de Schutwijk. Er bestaat geen verbinding bestaat tussen de Schutwijk en de vijver aan Moerheimstraat (nr. 2 op de figuur). In de put die nabij deze vijver ligt is bevind zich een onttrekingspunt voor grondwater.

Voor de berekening van de benodigde waterberging is uitgegaan van een afvoerende oppervlak (wegen, uitgeefbaar en water) van 20 hectare. Hierbij is er van uitgegaan dat het uitgeefbare terrein voor 100% verhard wordt (worstcase scenario).

Samenvattend wordt blijkt uit het veld- en literatuuronderzoek naar de huidige geohydrologische situatie ten aanzien van de lokale geohydrologische situatie dat:

- De maaiveldhoogte varieert van 6,2 tot 7,2 m +NAP;
- De westelijk gelegen watergang (Schutwijk) een zomerpeil heeft van 5,20 m +NAP en een winterpeil van 4,90 m +NAP;
- De oostelijk gelegen watergang (1^e Wijk) een zomerpeil heeft van 5,75 m +NAP en een winterpeil van 5,55 m +NAP;
- Het bedrijventerrein ten westen van het plangebied voorzien is van gescheiden rio-lering;
- De bodem bestaat uit zeer fijn tot matig fijn, zwak tot matig siltig zand;
- Plaatselijk slecht doorlatende leem- en veenlagen zijn aangetroffen (max. 0,4 m dik);
- De doorlatendheid van de bodem matig tot goed is met doorlatendheden van 0,15 tot 2,2 m/dag;
- Vooral de humeuze deklaag (0-0,5 m-mv) en veenlagen matig doorlatend zijn met een doorlatendheid van 0,15 tot 0,4 m/dag;
- De GHG varieert van 0,73 m-mv tot 1,73 m-mv.

Het plangebied is voldoende ontwaterd en hoeft niet opgehoogd te worden. De wegen worden ongeveer op huidig maaiveld niveau aangelegd, het vloerpeil van de gebouwen wordt circa 0,3 meter hoger dan de wegen. In afstemming met gemeente en waterschap is er voor gekozen dat het watersysteem in Rollepaal Oost zal functioneren volgens de volgende principes:

- Hemelwater wordt gescheiden van afvalwater afgevoerd;
- Het hemelwater wordt getransporteerd via een RWA-riool onder de wegen;
- Het RWA-riool heeft een uitlaat op de retentievijver.
- Zuivering vindt plaats door een rietveld tussen de retentievijver en de Schutwijk.
- Bij hevige neerslag stijgt het waterpeil in de watergangen (Schutwijk, retentievijver en vijver Wolthuis).
- Bij hevige neerslag kan het RWA-stelsel ook rechtstreeks overstorten op oppervlaktewater.
- De Schutwijk voert gelimiteerd water af naar landelijk gebied via een knijpstuw.
- De retentievijver kan doorgespoeld worden met water vanuit de eerste wijk via een duiker.

Conform het beleid van waterschap Velt en Vecht dient de 8 daagse $T=100+10\%$ bui geborgen te worden binnen het plangebied waarbij de afvoer op landelijk gebied gelimiteerd is op 1,2 l/s/ha. De bergingsopgave voor Rollepaal Oost is uitgaande van 20 hectare afvoerend oppervlak 15.503 m³.

In het stedenbouwkundig plan is ruimte voor waterberging opgenomen met name in de Schutwijk en in de retentievijver. Binnen het plan is voldoende waterberging aanwezig.

Het afvalwater wordt, gescheiden van het hemelwater, binnen het plangebied met een vrij verval stelsel afgevoerd naar een nieuw gemaal die het water verpompt naar de zuivering. De benodigde gemaalcapaciteit is 7,1 m³/uur uitgaande van 14,2 hectare bruto bedrijventerrein.

4.12.3 Conclusie

Het waterhuishoudkundig plan is in nauwe samenwerking met het waterschap opgesteld. De gemeente draagt zorg voor de uitvoering van de nodige waterhuishoudkundige voorzieningen op het bedrijventerrein.

Conform het stedenbouwkundig plan is voldoende ruimte beschikbaar voor de waterberging. In dit bestemmingsplan komt in de bestemmingsomschrijving van alle bestemmingen de waterhuishoudkundige functie terug. Belangrijke gebieden met een waterhuishoudkundige functie zijn opgenomen in de bestemming Water of Groenwaterberging. De bestemmingen staan ten doel aan de waterbergingsopgave. Een groot deel van de waterbergingsopgave wordt ook opgevangen binnen de gronden met de bestemming Bedrijventerrein. De Schutwijk heeft hierbij een belangrijke waterbergingsopgave. Om flexibiliteit in de wijze van uitgifte te behouden, ligt de locatie van de Schutwijk niet vast. De Schutwijk kan elders op het bedrijventerrein opnieuw worden aangelegd, bijvoorbeeld meer in oostwaartse richting. De waterbergingsopgave ligt echter vast op basis van het waterhuishoudingsplan en de afspraken met het waterschap.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van wat is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelbepaling, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: Bedrijventerrein, Groen-Waterberging, Verkeer en Water.

Bedrijventerrein

De belangrijkste bestemming in dit bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijventerrein'. Deze wordt hieronder nader toegelicht. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is een onderscheid gemaakt in verschillende milieucategorieën. Op deze manier is het mogelijk om een milieuzonering neer te leggen op het bestaande bedrijventerrein, met daarbij minimale indicatieve afstanden tot hindergevoelige objecten. Naast bedrijven zijn ook andere voorzieningen toegestaan die meer betrekking hebben op de openbare ruimte op het bedrijventerrein. Het betreffen bijvoorbeeld voorzieningen ten behoeve van het verkeer, groenvoorzieningen en watervoorzieningen.

Bij omgevingsvergunning is het mogelijk om bedrijven toe te staan die niet in de staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen of die van een naast hogere categorie zijn maar een vergelijkbare milieuhinder veroorzaken als bedrijven in een lichte milieucategorie. Aan beide bevoegdheden zijn aanvullende voorwaarden verbonden.

Groothandels voor professioneel vuurwerk en vuurwerkfabrieken zijn vanwege strenge eisen uit het Vuurwerkbesluit nooit toegestaan op een bedrijventerrein en dus niet in de bedrijvenlijst opgenomen. Voor de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen. Vanuit het Vuurwerkbesluit gelden specifieke eisen ten aanzien van de inrichting van dergelijke bedrijfsperven. Voor de wijzigingsbevoegdheid voor de opslag van vuurwerk geldt dan ook dat de afstand tussen de vuurwerkopslagplaats en kwetsbare objecten ten minste de veiligheidsafstand bedraagt, zoals is voorgeschreven in het Vuurwerkbesluit.

Voor gebouwen geldt een maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage (van het bouwperceel). Er zijn enkele afwijkingsmogelijkheden opgenomen onder meer voor het verhogen van de bouwhoogte van zowel gebouwen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de bestemming Bedrijventerrein is sprake van enkele specifieke regelingen die hieronder nader wordt toegelicht.

Afscherpende beplanting

Toekomstige beplanting ter landschappelijke inpassing (langs de oost- en zuidgrens) is opgenomen met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – afscherpende beplanting'. Gronden met deze aanduiding mogen niet worden bebouwd. Een verkeersvoorziening bijvoorbeeld in de vorm van fiets- en voetpaden is wel toegestaan. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning hout- of struikgewassen of overige vegetatie te verwijderen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding te verwijderen uit het plan, indien bijvoorbeeld de beeldbepalende beplanting door een calamiteit is getroffen of de beeldbepalende beplanting door de gefaseerde uitbreiding op enig moment geen waarde meer heeft voor de landschappelijke inpassing.

Groen - Waterberging

De centrale waterberging in het plangebied heeft een specifieke bestemming gekregen. De gronden vormen een belangrijke reservering voor de waterberging van het bedrijventerrein. De minimale waterbergingsopgave voor deze gronden is opgenomen in de regels. Er kan worden afgeweken van de minimale waterbergingsopgave indien aangetoond wordt dat sprake is van een goede waterhuishoudkundige situatie met voldoende waterberging en de waterbeheerder om advies is gevraagd.

Verkeer

De bestemming Verkeer is opgenomen voor de locaties waar de interne wegenstructuur op het bedrijventerrein moet aansluiten op de omliggende bestaande infrastructuur.

Water

De bestemming Water is opgenomen voor de watergang langs het plangebied die een belangrijke waterstaatkundige functie heeft.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het opstellen van een exploitatieplan voor de ontwikkeling van het onderhavige bestemmingsplan is niet nodig, omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente.

Alle te maken kosten voor het bouw- en woonrijpmaken, inclusief de kosten voor de noodzakelijke waterhuishoudkundige voorzieningen en de plankosten worden gedekt door de uitgifte van de gronden binnen het plangebied.

7 Procedure

7.1 Overleg

Waterschap

Het waterhuishoudkundig plan is in nauwe samenwerking met het waterschap opgesteld. De gemeente draagt zorg voor de uitvoering van de nodige waterhuishoudkundige voorzieningen op het bedrijventerrein. Ook het rioleringsplan is onderwerp van gesprek geweest. Omdat over de wateraspecten al overeenstemming is bereikt met het waterschap kan gesteld worden, dat er voldoende vooroverleg is gepleegd.

Provincie

Met de provincie is een convenant gesloten over de rol van toezicht en controle bij het opstellen van bestemmingsplannen. Op basis van dit convenant hoeft er geen vooroverleg met de provincie gevoerd te worden. Uiteraard is het plan wel kenbaar gemaakt aan de provincie.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Dedemsvaart, bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte heeft vanaf 18 april 2013 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen kenbaar gemaakt op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn ongegrond verklaard en leiden niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.