

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 558214 Raad 2 juli 2013
Documentnummer: 559275 B. en W. 3 juni 2013
Behandeld door: dhr. W.G.J. Sauer
E-mail: Werner.Sauer@ommen-hardenberg.nl

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplannen 'Dedemsvaart, bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte' en 'Dedemsvaart Rollepaal, wijziging geluidszone'

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- De ingediende zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Dedemsvaart, bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte' ongegrond verklaren;
- Het bestemmingsplan 'Dedemsvaart, bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte' ongewijzigd vast stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00061-VG01);
- Te verklaren dat op het plangebied van het bestemmingsplan 'Dedemsvaart, bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte' welstandsniveau o als bedoeld in de 'Welstandsnota Hardenberg, visie op beeldkwaliteit' van toepassing is;
- De ingediende zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Dedemsvaart Rollepaal, wijziging geluidszone' ongegrond verklaren;
- Het bestemmingsplan 'Dedemsvaart Rollepaal, wijziging geluidszone' ongewijzigd vast stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie NL.IMRO.0160.0000BP00178-VG01);
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in de plannen begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Inleiding

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. Om dit in planologische zin mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld voor een gebied aan de oostzijde van het bestaande bedrijventerrein. Omdat het bestaande bedrijventerrein een geluidsgezoneerd bedrijventerrein is heeft de uitbreiding ook consequenties voor de geluidszone. Om de uitbreiding van de geluidszone mogelijk te maken is daarvoor ook een bestemmingsplan opgesteld. Beide bestemmingsplannen kunnen nu vastgesteld worden.

Beoogd effect

Het in planologische zin mogelijk maken dat nieuwe bedrijven kunnen worden gevestigd in Dedemsvaart.

Argumenten

Bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte

Het plangebied is gelegen in het zuidoosten van Dedemsvaart en grenst aan het bestaande bedrijventerrein Rollepaal. Het plangebied heeft een omvang van ca. 7,5 hectare. In het bijgevoegde bestemmingsplan is in hoofdstuk 3 van de toelichting een beschrijving van het plan opgenomen. Daarbij is ook ingegaan op de stedenbouwkundige invulling van het plan gebied. De uitbreidingsrichting van het bestaande bedrijventerrein is bepaald in de Structuurvisie Dedemsvaart uit 2006.

Wijziging geluidszone

Het bestaande bedrijventerrein betreft een gezoneerd bedrijventerrein. De uitbreiding van het bedrijventerrein zorgt er voor dat ook de geluidszone uitgebreid moet worden. Buiten de geluidszone mag het door de bedrijven geproduceerde geluid niet hoger zijn dan 50 dB(A). Door de wijziging van de geluidscintour komen 4 woningen extra in de geluidszone te liggen. Deze woningen komen in aanmerking voor een hogere geluidswaarde. Bij de woning aan de Moerheimstraat 121 wordt de bestaande hogere grenswaarde verhoogd van 55 naar 58 dB(A). De gewijzigde geluidszone komt deels over een gebied te liggen dat ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Avereest' (op korte termijn Buitengebied Hardenberg) en deels over een gebied dat ligt in het bestemmingsplan 'Dedemsvaart'. Het nu vast te stellen bestemmingsplan 'Dedemsvaart Rollepaal, wijziging geluidszone' geeft aan het gebied binnen de zone een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming regelt dat de gronden mede zijn bestemd voor de instandhouding van de geluidsruimte en dat op de gronden geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen kunnen worden gebouwd.

Procedure

De ontwerpbestemmingsplannen hebben vanaf 18 april jl. gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 4 zienswijzen kenbaar gemaakt op het ontwerpbestemmingsplan 'Dedemsvaart, bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte' en is 1 zienswijze kenbaar gemaakt op het ontwerpbestemmingsplan 'Dedemsvaart Rollepaal, wijziging geluidszone'. In het onderstaande zijn deze zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien.

Samenvatting zienswijzen op bp. 'Bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte

1. De indiener van deze zienswijze woont ten noord oosten van het te realiseren bedrijventerrein. Hij vreest dat door de ontwikkeling en vooral door de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg op korte afstand van zijn woning het woongenot erg zal afnemen. De verkeersintensiteit zal toenemen. De waarde van zijn onroerende zaak zal hierdoor behoorlijk dalen.
2. Deze zienswijze komt grotendeels overeen met zienswijze nr. 1. Indiener van de zienswijze gaat er vanuit dat een perceel grond direct achter zijn woning ongetwijfeld op termijn ook een bedrijfsbestemming zal krijgen.
3. De indiener van deze zienswijze geeft aan dat de gemeente altijd heeft gezegd dat er geen ontsluiting zal komen op de Woudbloemweg. In de zomer van 2012 heeft de gemeente gezegd dat een ontsluiting naar de Woudbloemweg werd gemaakt voor landbouwverkeer. De indiener gaat er vanuit dat de gemeente zich aan de belofte houdt dat er geen verkeersafwikkeling naar de Woudbloemweg zal plaatsvinden.
4. De indiener van deze zienswijze vraagt zich af hoe de afwijkingsmogelijkheden voor wat betreft de bouwhoogte (tot max. 25 meter), de afstand tot de afschermdende beplanting (tot 0 meter) en de afstand tot de perceelsgrens (0 meter) zich verdragen tot de regel dat binnen het

bouwvlak gebouwd moet worden. Daarnaast heeft indiener van de zienswijze bezwaren tegen de hoogte van de gebouwen en de beplanting omdat dit zorgt voor schaduwwerking in een stook aanpalende landbouwgrond. In het bestemmingsplan is omschreven dat een belangrijk aandachtspunt bij de stedenbouwkundige inrichting is dat een passende overgang gecreëerd wordt tussen het bebouwde en het onbebouwde gebied van Dedemsvaart. Met de bouwhoogtes die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is van een passende overgang geen sprake. Er worden een aantal voorstellen gedaan om de overgang te verzachten/verlagen/verbeteren.

Reactie gemeente

1. De nieuw aan te leggen ontsluitingsweg komt niet direct langs de woning van de indieners van de zienswijze te liggen. Uit een uitgevoerd onderzoek (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bedrijventerrein Rollepaal oost) is gebleken dat het bestemmingsplan wat betreft wegverkeerslawaaï uitvoerbaar is, indien voor een aantal woningen een hogere grenswaarde wordt verleend. Voor de woning van de indiener van de zienswijze geldt dat er geen hogere grenswaarde nodig is. Dit betekent dat geluid vanwege het wegverkeer (ruim) binnen de geldende norm op de gevel (48 dB(A)) blijft. Als de indiener meent dat zijn eigendom minder waard wordt kan hij te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming in de waardevermindering (planschade) indienen.
2. Zie reactie op zienswijze nr. 1. Het perceel grond direct achter de woning van de indiener van de zienswijze is niet meegenomen in het bestemmingsplan. Toekomstige ontwikkelingen zullen in een ander bestemmingsplan geregeld moeten worden. Tegen deze plannen kunnen dan ook zienswijzen worden ingediend.
3. Het nieuw aan te leggen bedrijventerrein zal op 2 manieren ontsloten worden. Allereerst wordt een nieuwe aansluiting gerealiseerd die rechtstreeks aansluit op de Rollepaal. Daarnaast wordt aan de zuidzijde een aansluiting gerealiseerd op de Archimedesstraat. De aansluiting op de Woudbloemweg, welke nu uitsluitend gebruikt kan worden voor medewerkers van het Waterschap en door hulpdiensten, zal ook in de toekomst afgesloten blijven door middel van een hek. Deze aansluiting zal alleen ook gebruikt gaan worden voor landbouwverkeer van één op het bedrijventerrein te vestigen loonwerkbedrijf. Dit wordt gedaan om te voorkomen dat dit verkeer door de dorpskern van Dedemsvaart moet rijden. Het (vracht)verkeer van de andere te vestigen bedrijven zal niet rechtstreeks op de Woudbloemweg afgewikkeld worden. Overigens wordt nog opgemerkt dat de aansluiting op de Woudbloemweg (met afgesloten hek) geen onderdeel uitmaakt van het nu voorliggende bestemmingsplan.
4. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat bedrijfsgebouwen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd moeten worden. Een afwijkingsmogelijkheid voor deze regel is niet in het bestemmingsplan opgenomen. Om te waarborgen dat daadwerkelijk een aanvaardbare afstand wordt aangehouden tot de afschermdende beplanting is de regel opgenomen dat de afstand van gebouwen tot deze beplanting minimaal 5 meter moet bedragen. Dit is wellicht wat dubbelop, maar niet fout. Dit geldt eveneens voor de afwijkingsbevoegdheid waarmee de afstand van gebouwen tot de afschermdende beplanting verminderd kan worden tot 0 meter.

De passende overgang tussen het bebouwde en het onbebouwde gebied van Dedemsvaart wordt gerealiseerd door tussen de te bouwen bedrijven en het landelijke gebied afschermdende beplanting te realiseren. De afstand van de grens van het bouwvlak tot de overgang naar het landelijke gebied (de plangrens) bedraagt ca. 17,5 meter. Deze afstand wordt voor een maximale bouwhoogte van 20 meter zeker voldoende geacht. Indien een initiatiefnemer een hogere bouwhoogte wenst kan afgeweken worden tot een hoogte van 25 meter. Daarbij dient beoordeeld te worden of door deze afwijking geen onevenredige aantasting plaatsvindt van (o.a.) de gebruiksmogelijkheden van aanliggende gronden, het straat- en bebouwingsbeeld en de landschappelijke inpassing. Daarbij vindt een integrale beoordeling van het bouwplan plaats waarbij onder andere ook de gevolgen voor de gewassen op de naastgelegen gronden worden

betrokken. Daarmee is voldoende gewaarborgd dat een passende overgang aanwezig is tussen het bebouwde en het onbebouwde gebied. Overigens wordt nog opgemerkt dat de exacte invulling van de openbare ruimte (dus ook de afscherpende beplanting) nog nader wordt uitgewerkt.

Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze op bp. 'Dedemsvaart, Rollepaal, wijziging geluidzone'

De indiener van deze zienswijze is tegen het verhogen van de grenswaarde voor geluid op zijn woning. Daarbij worden de volgende argumenten aangevoerd:

1. Er wordt alleen gesproken over woningsisolatie, maar woongenot vindt zowel binnen als buiten plaats.
2. Indiener verwacht geen recht meer te hebben bezwaar te maken tegen toekomstige ontwikkelingen op het bedrijventerrein (bijvoorbeeld een windmolen met een wiekdiameter van 20 meter).
3. Indiener concludeert dat wanneer gerekend wordt op basis van computermodellen dat dit altijd in een grote onbetrouwbaarheid resulteert.
4. Indiener is verder verontrust over het feit dat voor de gemeente niet inzichtelijk is welke bedrijven exact zorgen voor de totale geluidsemissie bij zijn woning.
5. Op het bedrijventerrein is al een fietscrossbaan aanwezig. Er bestaat bij indiener onduidelijkheid over de categorie en hoe deze categorie is meegenomen in de geluidzone.
6. Als laatste stelt indiener dat hem niet gevraagd wordt of hij eventuele maatregelen aan zijn woning wenselijk acht.

Reactie Gemeente

1. Terecht wordt door indiener gesteld dat woongenot zowel binnen als buiten de woning plaatsvindt. Door het waarborgen van een geluidluwe gevel (geluidbelasting lager dan 50 dB(A)) wordt voldaan aan deze eis. Voor de zuidwest- en zuidoostgevel van de woning Woudbloemweg 4 geldt dat de geluidbelasting lager dan 50 dB(A) zal zijn. Aan de zuidwestgevel is de (gebruikte) buitenruimte gesitueerd. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in de Wet geluidhinder. De binnenwaarde in de woning zal gewaarborgd worden door het (aanbieden en indien gewenst) toepassen van isolerende maatregelen.
2. Windmolens staan als zodanig ook in het meest recente bestemmingsplan voor de uitbreiding van bedrijventerrein Rollepaal. Hierin verandert niets voor de uitbreiding. Indien de geluidemissie past binnen de geluidzone is een windmolen toegestaan. Benadrukt wordt nog dat de windmolen die hiermee toegestaan worden niet vergelijkbaar zijn met de windturbines die op termijn wellicht in het buitengebied gerealiseerd worden.
3. Uitbreiding van een bedrijventerrein vindt altijd plaats op basis van een model. Hiertoe worden voor de geplande categorieën van bedrijven fictieve bronnen ingevoerd. Op basis van de ingevoerde bronnen wordt een geluidzone vastgesteld. Deze geluidzone is vervolgens maatgevend. Wanneer bedrijven zich gaan vestigen, worden de fictieve bronnen vervangen door de werkelijke. De geluidzone verandert daar niet door. Er is daarmee geen sprake van onbetrouwbaarheid.
4. Op dit moment is niet te zeggen welke bedrijven cumulatief bijdragen aan de geluidbelasting op de woning van indiener, temeer omdat op diverse kavels nog fictieve bronnen staan die mede bepalend zijn voor de geluidsemissie. Bovendien is geluid niet terug te berekenen op 1 bron omdat op het bedrijventerrein zijn diverse bedrijven aanwezig die in verschillende mate geluid produceren.
5. Het perceel van de fietscrossbaan is bestemd als 'bedrijventerrein' waarbij bedrijven tot maximaal categorie 3.2 zijn toegestaan. In het geluidmodel zijn bronnen opgenomen alsof het categorie 4 is. Een fietscrossbaan behoort tot een lagere milieucategorie. Dit betekent dat in de

huidige situatie de belasting (ruim) lager is dan dat deze maximaal kan zijn. Mocht zich hier een bedrijf vestigen, dan moet aangetoond worden dat de activiteiten passend zijn binnen de geluidzone. Daarnaast maakt het perceel geen onderdeel uit van de gronden waarvoor het nieuwe bestemmingsplan zal gelden.

6. Mocht uit onderzoek blijken dat een woning geluidgeïsoleerd moet worden om de maximale binnenwaarde te kunnen waarborgen, dan wordt dit uiteraard eerst met de eigenaar besproken. De eigenaar dient ook goedkeuring te geven aan de voorgestelde maatregelen voordat deze toegepast kunnen worden. Als een eigenaar geen maatregelen wenst uit te laten voeren aan de woning, wordt echter wel de hogere waarde vastgesteld en wordt van het niet voldoen aan de binnenwaarde een aantekening in het kadaster gemaakt.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Welstand

Voor het bestaande bedrijventerrein Rollepaal geldt op basis van de gemeentelijke welstandsnota niveau o (net als eigenlijk voor alle bedrijventerreinen in de gemeente Hardenberg, m.u.v. hele specifieke zichtlocaties langs doorgaande wegen). Gelet op de feiten dat het nieuwe bedrijventerrein aansluit op een bestaand bedrijventerrein, dat het plangebied niet is gelegen op een zichtlocatie en dat in het bestemmingsplan is vastgelegd dat er afschermde beplanting wordt aangebracht op de scheiding tussen het plangebied en het landelijke gebied, wordt voorgesteld om voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Dedemsvaart, bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte' ook welstandsniveau o van toepassing te verklaren.

Risico's

De normale risico's bij een planologische procedure. Er kan bij de Raad van State uitsluitend beroep worden ingesteld door iemand die een zienswijze bij de gemeenteraad heeft ingediend.

Financiën

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.

De grondexploitatie zal in een later stadium afzonderlijk aangeboden worden.

Communicatie:

Communicatie vindt plaats door middel van de (wettelijk) verplichte bekendmakingen.

Bijlagen:

- Ontwerpbestemmingsplan 'Dedemsvaart, bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte';
- Ontwerpbestemmingsplan 'Rollepaal, wijziging geluidszone'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer MBA

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaaknummer: 558214
Documentnummer: 559275

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Dedemsvaart, bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte' .

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 juni 2013;

Besluit:

- De ingediende zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Dedemsvaart, bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte' ongegrond verklaren;
- Het bestemmingsplan 'Dedemsvaart, bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte' ongewijzigd vast stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00061-VGo1);
- Te verklaren dat op het plangebied van het bestemmingsplan 'Dedemsvaart, bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte' welstandsniveau o als bedoeld in de 'Welstandsnota Hardenberg, visie op beeldkwaliteit' van toepassing is;
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg
d.d. 2 juli 2013

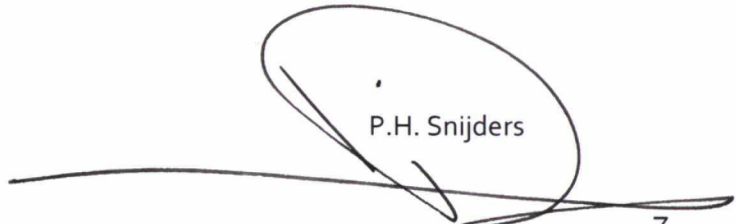
De raad voornoemd,

De griffier,



F.G.S. Droste

De voorzitter,



P.H. Snijders