

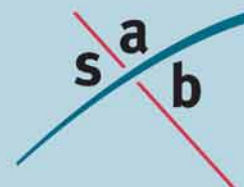
Bestemmingsplan

# Dedemsvaart, Rollepaal (uitbreiding Oegema)

Toelichting

Gemeente Hardenberg

Datum: 6 maart 2012  
Projectnummer: 100110.01  
ID: NL.IMRO.0160.0000BP00156-VG01





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Beleid</b>	<b>5</b>
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	9
2.4	Conclusie	13
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>14</b>
3.1	Inleiding	14
3.2	Huidige situatie van het plangebied en de omgeving	14
3.3	Noodzaak en behoefte	17
3.4	Stedenbouwkundige visie Rollepaal Oost	18
3.5	De planontwikkeling	19
<b>4</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>20</b>
4.1	Inleiding	20
4.2	Milieu	20
4.3	Overige ruimtelijke aspecten	27
<b>5</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>36</b>
5.1	Algemeen	36
5.2	Dit bestemmingsplan	37
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>39</b>
<b>7</b>	<b>Procedure</b>	<b>40</b>
7.1	Inspraak	40
7.2	Overleg	40
7.3	Zienswijzen	40

## **Separate bijlagen**

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Flora- en fauna rapportage
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4: Quick scan externe veiligheid
- Bijlage 5: Luchtkwaliteitonderzoek
- Bijlage 6: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 7: Archeologisch veldonderzoek

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Hardenberg is voornemens om het bestaande bedrijventerrein Rollepaal aan de oostzijde gefaseerd uit te breiden. Het gaat in totaal om een gebied van circa 22,7 hectare, grenzend aan het bestaande bedrijventerrein Rollepaal.

De gemeente is eigenaar van enkele gronden direct grenzend aan het bestaande bedrijventerrein Rollepaal. Het betreft een gebied van ruim 5 hectare. Voor dit gebied zijn reeds concrete plannen geformuleerd voor de uitbreiding van een bestaand transportbedrijf op Rollepaal West. De gemeente Hardenberg wil vooruitlopend op de ontwikkeling van het gehele bedrijventerrein Rollepaal Oost, dit gebied reeds te ontwikkelen.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is ruim 5 hectare groot en bestaat uit agrarische gronden ten oosten van het bedrijventerrein Rollepaal, in de kern Dedemsvaart. Met uitzondering van bedrijventerrein Rollepaal, bevinden zich rondom agrarische gronden. Een watergang scheidt het plangebied aan de oostzijde van het agrarisch gebied. Aan de zuidzijde ligt de Woudbloemweg tussen het plangebied en het buitengebied in. Op de navolgende luchtfoto's is de globale ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Globale ligging van het plangebied

bron: Google Earth, 2011



Globale begrenzing van het plangebied

bron: Google Earth, 2011

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt grotendeels onder het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hardenberg (vastgesteld op 26 april 1989 en goedgekeurd op 12 december 1989). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarische doeleinden'.

Een klein perceel in het zuiden van het plangebied valt in het bestemmingsplan "De Rollepaal" en heeft hierin de bestemming 'Agrarische doeleinden'.

Het vigerend planologische regime 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 van inspraak en vooroverleg.

## **2 Beleid**

### **2.1 Rijksbeleid**

Het rijk zet in op het tegengaan van onnodig uitgeven van nieuwe bedrijventerreinen. Doel is de ruimte die al gebruikt wordt beter te benutten. Daarnaast is er veelal voldoende ruimte voor bedrijventerreinen in bestemmingsplannen vastgelegd. Om deze doelstelling te realiseren wordt de SER-ladder doorlopen bij ontwikkeling van bedrijfsruimte. Hierin worden de volgende stappen onderscheiden:

- bestaande ruimte optimaal benutten;
- door herstructurering efficiënter omgaan met bestaande ruimte (intensiever ruimtegebruik, andere verkaveling et cetera);
- als de bovenstaande treden zijn toegepast, kan er pas worden overgegaan tot het uitgeven van nieuwe terreinen.

Naast de SER-ladder werden onlangs door de taskforce Noordanus enkele aanbevelingen gedaan voor een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen. Hier wordt de nadruk gelegd op regionale afstemming en regionale verevening.

### **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.

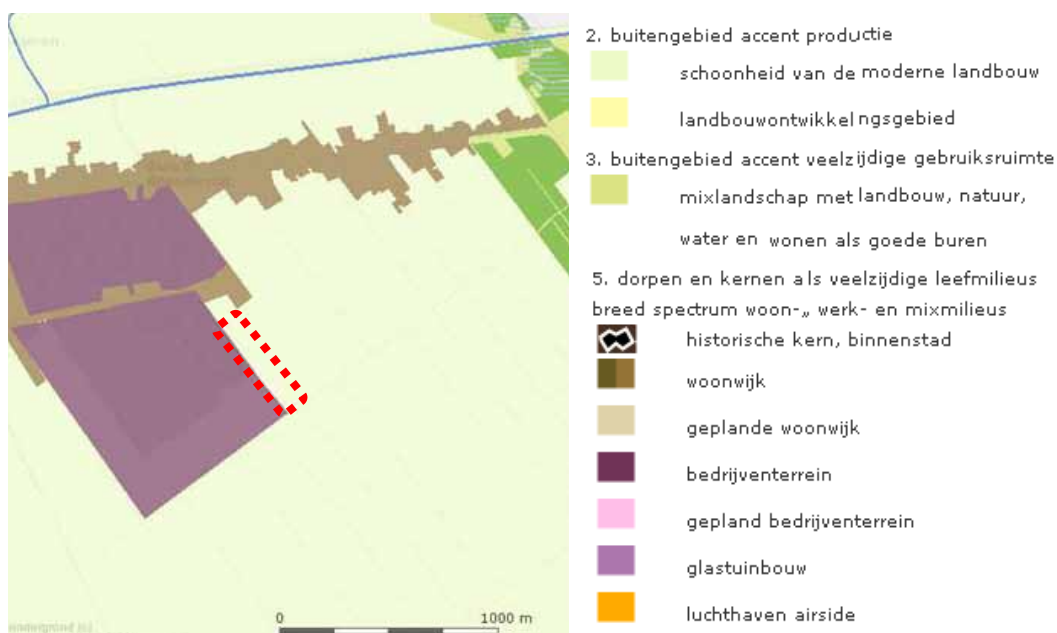
In de omgevingsvisie wordt ten aanzien van de economie en het vestigingsklimaat onder andere gesteld dat Overijssel zich moet doorontwikkelen ten aanzien van een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie, met voldoende en diverse vesti-

gingsmogelijkheden 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 geldt het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie'. 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 gelden verder op grond van de gebiedskenmerkenkaart de kenmerken: 'veenkoloniaal landschap' en 'donkerte'. 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.

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.



Uitsnede van de Omgevingsvisiekaart

bron: provincie Overijssel, 2011



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 nu geldende inzichten behoefte aan circa 1.315 ha netto nieuw bedrijfsterrein.

Een groot deel van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen wordt gevormd door bestaande bedrijvigheid die wil uitbreiden en/of verplaatsen. Conform het basisinstrumentarium 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. Hoe dit plan in ruimtelijke kwaliteit voorziet, wordt nader toegelicht wanneer wordt ingegaan op de 'Structuurvisie Dedemsvaart', in paragraaf 3.3.2.

Ten behoeve van de nadere verantwoording van de ontwikkeling van Rollepaal Oost, conform de SER-ladder, heeft de gemeente in mei 2010 de 'Bedrijventerreinvisie gemeente Hardenberg' vastgesteld. Dit ontwikkelingskader wordt in paragraaf 3.3.3 nader toegelicht. Deze documenten vormen daarmee de basis om af te wijken van de provinciale ontwikkelingsperspectieven.

### 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 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.

#### *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 3.3 wordt het gemeentelijke beleid nader toegelicht. Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de regels uit de Omgevingsverordening.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 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 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 een bestaande bedrijf in Dedemsvaart en draagt bij aan de verwezenlijking van gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

### **2.3.2 Structuurvisie Dedemsvaart**

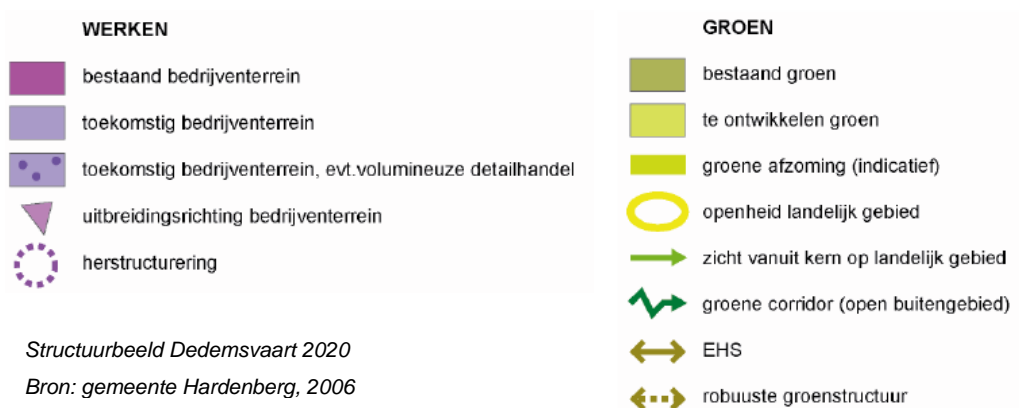
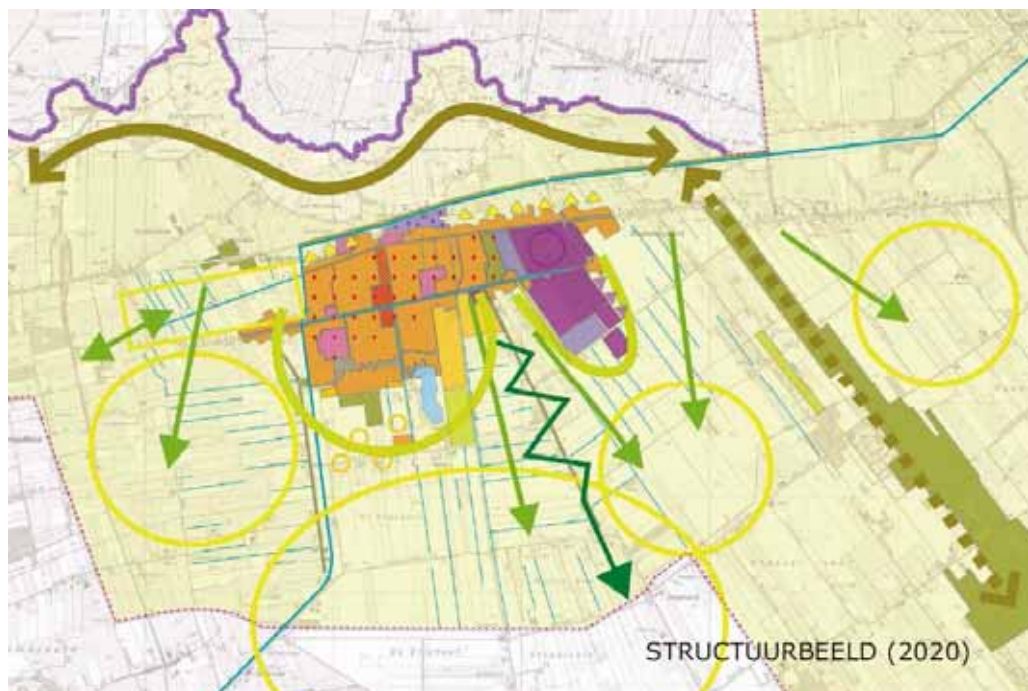
Op 25 april 2006 is de Structuurvisie Dedemsvaart vastgesteld. In deze visie is onder andere de gewenste ontwikkelingsrichting beschreven. Deze is gebaseerd op de kwaliteiten van Dedemsvaart, de potenties van Dedemsvaart en een passende ruimtelijke structuur.

Ten aanzien van bedrijvigheid is aan de oostzijde van Dedemsvaart sinds de jaren zestig het industrieterrein De Rollepaal ontwikkeld. Deze 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 er in Dedemsvaart enkele andere terreinen voor, zoals Mercator en Dalco Menzo.

Voor de planperiode 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 plaats kan vinden 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. Gekozen zou kunnen worden voor een bedrijfstypologie en beeldkwaliteit die voor een goede landschappelijke overgang zorgt.

De uitbreiding is op de visiekaart indicatief aangeduid. De uitbreidingsrichting voor bedrijventerrein is daarbij met paarse pijlen aangeduid, ter plaatse van het de beoogde ontwikkeling van Rollepaal Oost en onderhavig plangebied in het bijzonder.



### *Toets plan*

In de structuurvisie Dedemsvaart 2006 wordt al een ontwikkelingsrichting geschetst voor bedrijvigheid, wanneer de gronden van Rollepaal West zijn uitgegeven. 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 is, een passende landschappelijke inpassing een belangrijke ambitie van de ontwikkeling van Rollepaal Oost. Ook onderhavige plan voorziet in deze ambitie, door aan de oostzijde van het plangebied een bebouwingsvrije langs de Schutwijk aan te houden. Daarbij is het plangebied een noord-zuid gerichte strook aan bedrijvigheid, passend binnen de (cultuurhistorische) structuur van het veenontginningslandschap.

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 zien van de richtinggevende ontwikkelingsperspectieven die de provincie Overijssel voor het plangebied heeft opgesteld.

### **2.3.3 *Bedrijventerreinenvisie gemeente Hardenberg (mei 2010)***

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 zijn 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*

Hoofdambitie 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. De gemeente Hardenberg heeft hoge ambities op het gebied van herstructurering en ruimtewinst. Veel van deze ambities zijn al waargemaakt. Een aantal herstructureringsprojecten is met succes afgerond en er zijn plannen voor nieuwe projecten. De totale ruimtewinst in nieuwe en af te ronden herstructureringsprojecten is ongeveer 4,7 ha. De totale vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Hardenberg tot 2020 op basis van de BLM-methodiek is circa 110 ha – 116 ha netto.

Het totale aanbod aan bedrijventerreinen in de gemeente Hardenberg tot 2020 is ongeveer 111,4 hectare. Daarvan is 28,4 hectare direct beschikbaar en 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.

Navolgende tabel geeft dit inzichtelijk weer.

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

Bron: Stec Groep, 2007

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 bedrijventerreinenvisie bevat een kwantitatieve raming tot 2020, waarbij ook de planontwikkeling van geheel Rollepaal Oost is meegenomen. Het gaat hierbij om een reservering binnen de 'zachte plannen'. De ruimte reservering voor Rollepaal Oost is daarbij als volgt:

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

### *SER-ladder*

De Taskforce (Her)Ontwikkeling Bedrijventerreinen en de provincie Overijssel hechten veel waarde aan de SER-ladder en vinden dat deze moeten worden toegepast bij het toekennen van nieuwe ruimtevraag op bedrijventerreinen. Concreet komt de SER-ladder erop neer dat eerst wordt gekeken naar uitbreidingsmogelijkheden voor een ondernemer op de bestaande locatie en de bestaande vastgoedmarkt. Wanneer dit onvoldoende soelaas biedt, wordt er gekeken naar nieuwe locaties. Kortom: inbreiding gaat voor uitbreiding. De concrete toepassing van de SER-ladder wordt door de gemeente Hardenberg 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.

### *Toets plan*

Vraag en aanbod zijn nu en tot de periode 2020 in balans in de gemeente Hardenberg. De plannen voor Rollepaal Oost zijn daarbij reeds opgenomen binnen de planvorming tot 2020. Daarbij stuurt de gemeente sterk op hantering van de SER-ladder en staan de thema's duurzaamheid, aandacht voor kwaliteit en zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimte centraal in het gemeentelijk beleid.

Met onderhavige ontwikkeling wordt al een deel van Rollepaal Oost ontwikkeld. Voor het plangebied zijn concrete plannen geformuleerd voor de uitbreiding van een transportbedrijf. Zodoende wil de gemeente Hardenberg, vooruitlopend op de ontwikkeling van het gehele bedrijventerrein Rollepaal Oost, dit gebied in ontwikkeling brengen.

Ten aanzien van de SER-ladder wordt gesteld dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen reeds optimaal benut is doordat bedrijventerrein De Rollepaal geoptimaliseerd is. Hierdoor zijn recent veel bouw- en gebruiksmogelijkheden ontwikkeld. De ruimtevraag van onderhavige ontwikkeling is echter dusdanig, dat dit niet binnen de vrij gekomen ruimte opgevuld kan worden. Het feit dat de uitbreiding van Rollepaal Oost reeds met een kwantitatieve onderbouwing is gestoeld en bestuurlijk akkoord is, biedt samen met de huidige locatie van het bedrijf, namelijk grenzend aan de te ontwikkelen gronden van Rollepaal Oost een logische uitbreiding op de bestaande bedrijfsvoering.

## **2.4 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 plangebied gegeven. Dit hoofdstuk gaat in 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 Huidige situatie van het plangebied en de omgeving**

#### **3.2.1 *Dedemsvaart***

Dedemsvaart is gelegen in het westen van gemeente Hardenberg. De plaats is vernoemd naar de Baron Van Dedem. Deze baron liet een 40 kilometer lang kanaal graven voor het vervoer van turf, de Dedemsvaart. De gemeente Avereest werd vanwege deze ontginningen uitgebreid in 1837 met gedeelten van de gemeenten Ommen en Hardenberg waardoor zij het karakter kreeg van een veenkolonie. Later werd de administratie gevestigd in Dedemsvaart, dat uitgroeide tot het belangrijkste dorp van de gemeente. Sinds 1 januari 2001 ging de gemeentelijke herindeling van kracht, waarbij de voormalige gemeenten Avereest, Gramsbergen en Hardenberg opgingen in één gemeente Hardenberg. Tegenwoordig is het kanaal in Dedemsvaart deels gedempt. Nabij het plangebied bevindt zich nog een element uit de tijd dat de vaart nog als trekvaart fungeerde.

Dedemsvaart is op basis van de gemeentelijke welstandsnota gelegen in het veenontginningenlandschap. Dit is een open, regelmatig landschap, waar de ontstaansgeschiedenis nog niet 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

Dedemsvaart heeft 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.

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.



### 3.2.2 *Bedrijventerrein De Rollepaal*

Ten oosten van Dedemsvaart en ten zuiden van de Langewijk is het bedrijventerrein De Rollepaal ontwikkeld. De bedrijvigheid is altijd duidelijk gescheiden van de woongebieden. De 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 De Rollepaal ligt tussen de Moerheimstraat en de Langewijk (Rollepaal Noord). Later is Rollepaal Zuid (ten zuiden van de vaart) tot stand gekomen. Momenteel zijn de plannen voor Rollepaal Oost in de maak.



*De Rollepaal, het cultuurhistorisch symbool van het bedrijventerrein*

*bron: SAB, 2010*

Uit de structuurvisie van Dedemsvaart blijkt dat de sectoren handel en reparatie, industrie en bouwnijverheid de belangrijkste sectoren qua werkgelegenheid in Dedemsvaart zijn. De sector dienstverlening heeft in de gemeente Hardenberg de afgelopen jaren de grootste groei gekend. Andere sectoren die zijn gegroeid betreffen bouwnijverheid en vervoer en communicatie.

Trends hierbij zijn dat sprake is van schaalvergroting: het aantal werknemers per vestiging groeit, in bijvoorbeeld industrie en handel. Bedrijven worden dus groter. Een nuancering geldt voor de sector bouw. Hierbij gaat de groei van de werkgelegenheid gepaard met het juist kleiner worden van bedrijven. Dit heeft te maken met de toename van het aantal zelfstandigen in de bouwsector.

### 3.2.3 *Het plangebied*

Het plangebied ligt direct ten oosten van Rollepaal West. Voor dit gebied zijn reeds concrete plannen geformuleerd voor de uitbreiding van een bestaand transportbedrijf op Rollepaal West. De huidige achterkant van het transportbedrijf dat zich hier wil vestigen, grenst aan het plangebied. Het gebied is ruim 5 hectare groot en is momenteel in gebruik als agrarisch gebied.

Ten noorden van het plangebied is nog een gedeelte in gebruik als agrarisch gebied. Verder noordelijk is een voormalig agrarisch bedrijf met en enkele (bedrijfs)woningen gelegen. Ook bevindt zich hier een cluster van enkele woningen. Aan de oostzijde van het plangebied is de watergang Schutwijk gelegen en ten zuiden van het plangebied ligt de Woudbloemweg. Een deel aan de zuidzijde van het plangebied wordt reeds gebruikt door een naastgelegen transportbedrijf, als parkeerplaats voor het wagenpark.

Navolgende afbeelding geeft een impressie van het plangebied, met een doorzicht naar de bedrijvigheid van Rollepaal West.



*Impressie van het plangebied*

*bron: SAB, 2011*

### **3.3 Noodzaak en behoefte**

#### **3.3.1 Algemeen**

In mei 2010 heeft de gemeente Hardenberg de structuurvisie bedrijventerreinen vastgesteld. Hieruit blijkt dat vraag en aanbod van bedrijventerrein in de gemeente in evenwicht zijn. Ambities rond herstructurering zijn grotendeels waargemaakt. De gemeente wil een gevarieerd en compleet aanbod aan bedrijventerreinen aanbieden. De terreinen in de kleinere kernen zijn bedoeld voor lokale bedrijven en zijn dus gemengd en relatief kleinschalig van karakter. De Rollepaal heeft daarbij ook een regionale functie, naast de lokale functie.

#### **3.3.2 Noodzaak en behoefte Rollepaal Oost**

##### *Kwantitatieve behoefte*

Uit de structuurvisie bedrijventerreinen blijkt dat het totale aanbod aan bedrijventerreinen in de gemeente Hardenberg tot 2020 ongeveer 111,4 hectare bedraagt. Daarvan is 28,4 hectare direct beschikbaar en 83 hectare bestaat uit harde en zachte 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 er sprake is van overaanbod.

De bedrijventerreinvisie bevat een kwantitatieve raming tot 2020, waarbij ook de planontwikkeling van geheel Rollepaal Oost is meegenomen. Het gaat hierbij om een reservering binnen de 'zachte plannen'. De ruimte reservering voor Rollepaal Oost is daarbij als volgt:

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

##### *Kwalitatieve behoefte*

Conform de bedrijventerreinvisie van de gemeente is ervoor gekozen bedrijventerrein Rollepaal Oost te ontwikkelen 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.

Een nadere onderbouwing ten aanzien van de noodzaak en behoefte van Rollepaal Oost, alsmede de toepassing van de SER-ladder, vindt plaats in een nadere beschrijving van de structuurvisie bedrijventerreinen, in paragraaf 3.3.3.

### 3.3.3 Noodzaak en behoefte plangebied

Voor dit gebied zijn reeds concrete plannen geformuleerd voor de uitbreiding van een bestaand transportbedrijf op Rollepaal. De gemeente Hardenberg wil vooruitlopend op de ontwikkeling van het gehele bedrijventerrein Rollepaal Oost, het plangebied reeds te ontwikkelen. Het betreft een gebied van ruim 5 hectare.

### 3.4 Stedenbouwkundige visie Rollepaal Oost

De planvorming van Rollepaal Oost volgt een eigen proces en procedure. Aangezien onderhavig plangebied voor loopt op de uitbreiding van geheel Rollepaal Oost, wordt ter afstemming aandacht besteed aan de planontwikkeling van dit nieuwe bedrijventerrein.

Bij de ontwikkeling van geheel Rollepaal Oost is voor het opstellen van een Nota van Uitgangspunten een studie naar mogelijke inrichtingsvarianten uitgevoerd. Zorgvuldige landschappelijke inpassing, een heldere ontsluitingsstructuur en flexibiliteit in fasering vormen daarbij een van de belangrijkste uitgangspunten voor de planontwikkeling van Rollepaal Oost.

Navolgend zijn, om een indruk te geven van de toekomstige inrichting van geheel Rollepaal Oost, twee mogelijke inrichtingsvarianten weergegeven.



Mogelijke inrichtingsvarianten Rollepaal Oost



bron: SAB, 2011

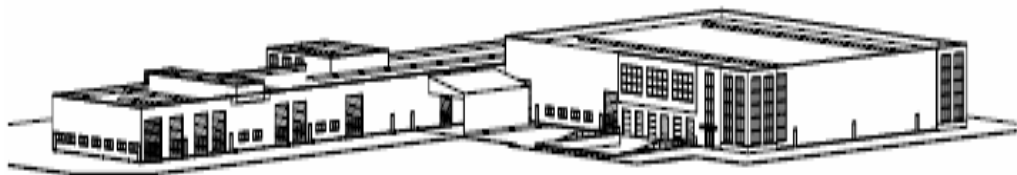
## 3.5 De planontwikkeling

### 3.5.1 Algemeen

In het plangebied is bedrijvigheid beoogd, waarbij bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 in het noorden van het plangebied, tot en met de maximale milieucategorie 4.2 zuidelijker in het gebied. Het plangebied omvat een noord-zuid gerichte strook bedrijven ten oosten van Rollepaal West.

### 3.5.2 Bebouwing

De toekomstige bebouwing is representatief en betreft een uitbreiding van een transportbedrijf dat direct ten westen van het plangebied is gevestigd. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de mogelijke, toekomstige bebouwing.



*Impressie van een mogelijke invulling van het plangebied*

*bron: Bouwbedrijf Jansman, 2010*

De bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing bedraagt aan de noord- en zuidrand van het plangebied maximaal 12 meter. Hiermee wordt de overgang naar het buitengebied (zuiden) en de meer kleinschalige bebouwing aan de Schutwijk en de Moerheimstraat (noorden) benadrukt.

In de visie voor geheel Rollepaal Oost dient elke bedrijfshal minimaal 12 meter van de naar de openbare weg georiënteerde zijde van de kavel gepositioneerd te worden. Hiermee is in de positionering van de bouwvlakken rekening gehouden. Zodoende wordt een eenduidig stedenbouwkundig beeld voor de toekomst gecreëerd. Langs de Schutwijk is ook sprake van een bebouwingsvrije zone in verband met het ruimtelijk beeld langs de watergang. Ook biedt de bebouwingsvrije strook kansen voor een groene inbedding in het landschap, zolang het uit te breiden bedrijventerrein de rand van het bebouwde gebied vormt.

Parkeren is op eigen terrein voorzien. Door de bebouwing dieper op de kavel te positioneren, wordt hier ruimte voor gecreëerd.

## 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, waarbij overigens rekening is gehouden met de samenhang tussen het voorliggende plan en de overige voorziene uitbreiding van het bedrijventerrein Rollepaal is oostelijke richting. 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 Milieu

#### 4.2.1 Akoestische situatie – wegverkeerslawaaï

##### *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. 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).

##### *Onderzoek*

In het plangebied zijn geen geluidgevoelige functies toegestaan. Op de toekomstige uitbreiding van geheel Rollepaal Oost is wel sprake van geluidgevoelige objecten in de vorm van bedrijfswoningen. Voor geheel Rollepaal Oost is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>1</sup>. In dit onderzoek is tevens de geluidbelasting als gevolg van de nieuwe ontsluitingspunten van het nieuwe bedrijventerrein in beeld gebracht. Aangezien het plangebied uit dit bestemmingsplan grenst aan een nieuw ontsluitingspunt (Archimedesstraat) is het akoestisch onderzoek ook in deze paragraaf beschreven. Voor dit plan is het relevant of ter plaatse van het nieuwe zuidelijke ontsluitingspunt een akoestisch aanvaardbare situatie ontstaat voor omliggende gevoelige functies en de toekomstige niet geluidgevoelige functies in het plangebied. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de 48 dB-contour van de nieuwe zuidelijke ontsluitingsweg voor een klein deel binnen het bouwvlak van de bestemming Bedrijventerrein uit dit plan ligt. Op basis hiervan ontstaat een akoestisch aanvaardbaar klimaat

---

<sup>1</sup> SAB B.V. (februari 2012) Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bedrijventerrein Rollepaal Oost.

voor de toekomstige functies in het plangebied. Uit het onderzoek blijkt verder dat de nieuwe zuidelijke ontsluitingsweg niet zorgt voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op omliggende woningen.

#### *Conclusie*

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

### **4.2.2 Akoestische situatie – industrielawaai**

#### *Inleiding*

Het bestaande bedrijventerrein Rollepaal West is een gezoneerd terrein op basis van artikel 41 van de Wet geluidhinder. Met het oog op de ontwikkeling in het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling van geheel Rollepaal Oost zal de geluidszone van Rollepaal West worden uitgebreid.

#### *Onderzoek*

Ten westen van het plangebied ligt een bestaand gezoneerd industrieterrein. De contour van de geluidszone ligt gedeeltelijk over het plangebied heen. Met onderhavig plan wordt bedrijvigheid tot maximaal categorie 4.2 mogelijk gemaakt, waarbij grote lawaaimakers expliciet in dit bestemmingsplan worden uitgesloten. Het transportbedrijf is tevens geen grote lawaaimaker en valt onder het Activiteitenbesluit. Daardoor is er geen noodzaak om de geluidszone van het gezoneerde bedrijventerrein uit te breiden.

#### *Conclusie*

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

### **4.2.3 Bedrijvigheid**

#### *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

*Richtafstanden en omgevingstype*

*bron: VNG, 2009*

Er kan op twee manieren worden gezoned, om ruimtelijke scheiding van functies te bewerkstelligen:

- uitwaartse zonering gaat uit van de milieubelastende functie (zoals een bedrijventerrein). In een zone rond het bedrijventerrein worden woningen of andere milieugevoelige functies geweerd;
- inwaartse zonering creëert beschermende bufferzones rondom een milieugevoelige functie. In een zone rondom bijvoorbeeld een woning zijn op korte afstand wei-



nig belastende activiteiten toelaatbaar. Hoe groter de afstand tot de woonbebouwing, hoe groter de toelaatbare hinder is.

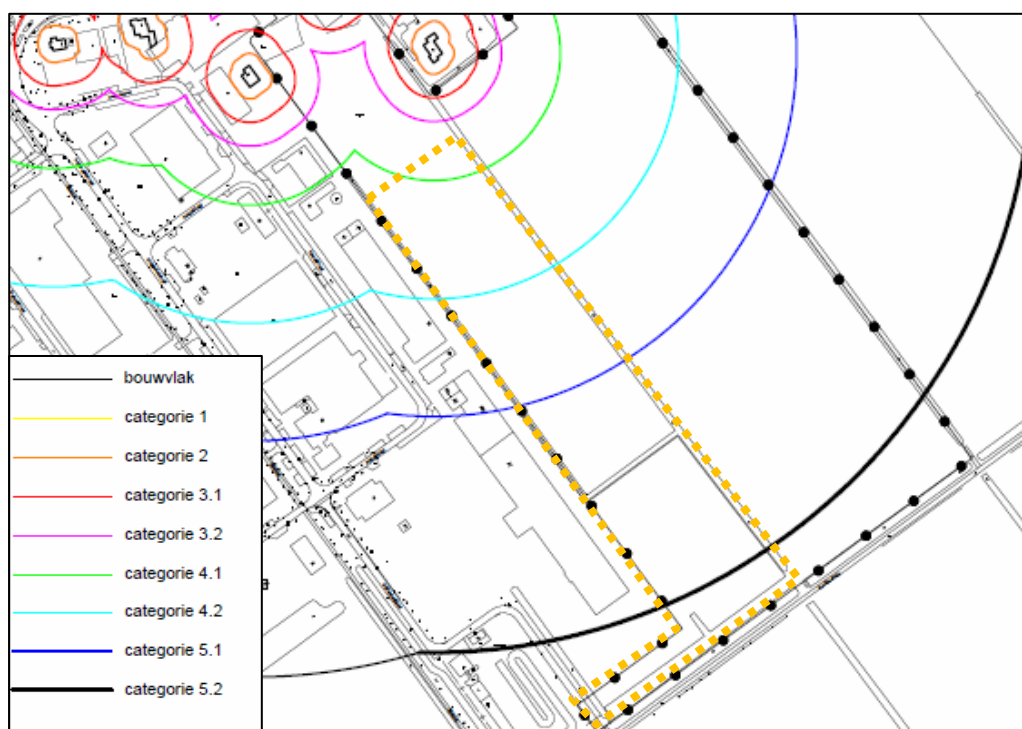
#### Onderzoek

Woningen zijn milieuhindergevoelige objecten. Met het oog op de milieuzonering van het toekomstige bedrijventerrein Rollepaal Oost moet rekening worden gehouden met deze objecten. Van de omliggende woningen zijn louter de meest nabij gelegen objecten die van invloed kunnen zijn op het toekomstige bedrijventerrein in dit onderzoek meegenomen. Ondanks dat in het onderzoek de situatie voor geheel Rollepaal Oost in kaart is gebracht, worden navolgend enkel de relevante aspecten voor het plangebied beschreven.

De woningen zijn allen aangemerkt als woningen in 'gemengd gebied'. Dit is omdat de woningen ten westen van het toekomstige bedrijventerrein allen in of tegen een bestaand bedrijventerrein aan zijn gelegen.

Er wordt daarbij gebruik gemaakt van zogenaamde inwaartse zonering. Er wordt aan de hand van de afstand van een gevoelig object, in dit geval woningen, bepaald welk type bedrijvigheid op welk gedeelte van het bedrijventerrein aanvaardbaar is. Hoe groter de afstand tussen de woningen en de locatie op het bedrijventerrein, hoe zwaarder de bedrijfsvoering van de bedrijven kan zijn.

Navolgende afbeelding geeft de milieuzonering weer. Deze milieuzonering is overgenomen in het bestemmingsplan, zodat in het plangebied maximale mogelijkheden worden gecreëerd voor bedrijven met een hoge(re) milieucategorie, zonder dat dit een onacceptabel woon- of leefklimaat met zich meebrengt.



Maximaal toegestane milieucategorieën in het plangebied

bron: SAB, 2010

In het gehele plangebied bestaan mogelijkheden voor bedrijven in de categorie 3.2 en hoger. Doordat de meest nabij gelegen objecten in een 'gemengd gebied' liggen, is er een minder grote afstand tussen de woningen en de toekomstige bedrijfskavels nood-

zakelijk dan in een 'rustige woonwijk'. Voor de ontwikkeling van Rollepaal Oost is als uitgangspunt genomen dat de milieucategorie maximaal 4.2 mag bedragen. In dit plan wordt rekening gehouden met dit uitgangspunt.

#### *Conclusie*

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

#### **4.2.4 Externe veiligheid**

##### *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 burgers in hun woonomgeving 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.

##### *Onderzoek*

Voor de ontwikkeling van geheel Rollepaal Oost is een quick scan externe veiligheid uitgevoerd in verband met de nabijheid van enkele stationaire en mobiele bronnen<sup>2</sup>. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat rekening moet

---

<sup>2</sup> SAB B.V. (juni 2011) Quick scan externe veiligheid locatie Rollepaal Oost.

worden gehouden met het invloedsgebied van enkele gasleidingen ten zuiden van het plangebied Rollepaal Oost. Dit is tevens relevant voor de planontwikkeling voor de gronden in dit bestemmingsplan.

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.

Overigens worden Bevi-inrichtingen en mer-plichtige bedrijven niet toegestaan in het plangebied.

#### *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.

### **4.2.5 Luchtkwaliteit**

#### *Inleiding*

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer 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 (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> 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 kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, 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.

#### *Onderzoek*

Het project betreft de realisatie van bedrijven. 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 betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Daarom is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd<sup>3</sup>.

Onderzocht is of inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer (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. 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.

#### *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.

---

<sup>3</sup> SAB B.V. (juli 2011) Luchtkwaliteitonderzoek bedrijventerrein Rollepaal Oost.

#### **4.2.6 Bodem**

##### *Inleiding*

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

##### *Onderzoek*

Voor het perceel Moerheimstraat 121 is een verkennend en aanvullend bodem- asbestonderzoek uitgevoerd<sup>4</sup>, waarbij onder andere de gronden in het plangebied zijn onderzocht. Het plangebied wordt hier genoemd als 'landbouwperceel met houtwal'. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het landbouwperceel en de houtwal op of in de bodem zintuiglijk geen indicaties zijn waargenomen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen in of op de bodem aangetroffen. Het gehalte van de aangetroffen stoffen in de bodem en in het grondwater geeft geen aanleiding tot nader onderzoek.

##### *Conclusie*

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

### **4.3 Overige ruimtelijke aspecten**

#### **4.3.1 Verkeer en parkeren**

##### *Verkeer*

De hoofdontsluiting van geheel Rollepaal Oost wordt op twee punten aangesloten op de huidige verkeersstructuur van Rollepaal: op Rollepaal, ten noorden van het transformator-kavel van Essent en op de Archimedesstraat, in het zuiden. Een belangrijke voorwaarde ten aanzien van de gefaseerde ontwikkeling van Rollepaal Oost, is dat de ontsluiting in elke fase goed moet functioneren met minimaal een tweede ontsluitingsmogelijkheid voor hulpdiensten. De hoofdontsluiting wordt zoveel mogelijk op afstand van de bestaande woningen gerealiseerd, om overlast te voorkomen.

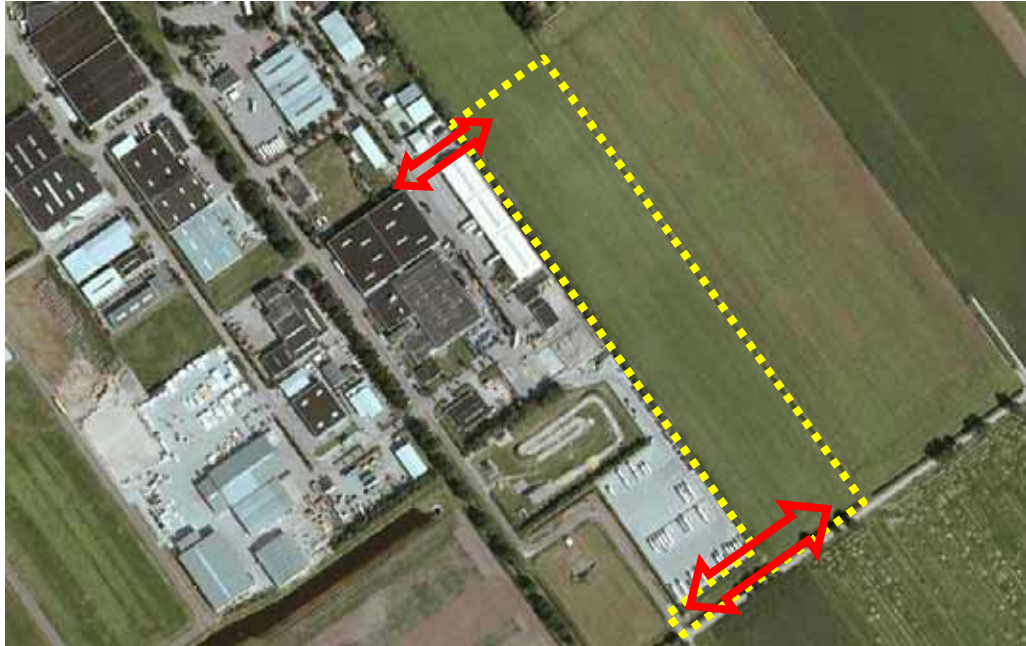
Voor dit plangebied vindt de ontsluiting primair plaats door de verbinding aan de zuidkant van het plangebied, op de Archimedesstraat. De tweede ontsluiting wordt over het terrein gerealiseerd van het bedrijf dat in het plangebied uitbreidt. Deze ontsluiting bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied. Navolgende afbeelding geeft dit schematisch weer. Bij de realisatie van het gehele bedrijventerrein Rollepaal Oost ontstaan mogelijkheden om het plangebied te ontsluiten op toekomstige infrastructuur. Deze mogelijkheden zijn in het kader van dit bestemmingsplan niet nader uitgewerkt. Dit gebeurt in het kader van de planontwikkeling voor geheel Rollepaal Oost.

---

<sup>4</sup> Hunneman MilieuAdvies Raalte BV (maart 2007) Verkennend en aanvullend bodem- asbestonderzoek aan de Moerheimstraat 121 te Dedemsvaart.

### *Parkeren*

Het parkeren, laden en lossen en opslag zal op eigen terrein gebeuren, zodat er geen rommelig beeld ontstaat in de openbare ruimte.



*Schematische ontsluiting van het plangebied*

*bron: Google Earth, 2011*

### *Conclusie*

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

## **4.3.2 Archeologie**

### *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.

### *Onderzoek*

Voor de planontwikkeling van geheel Rollepaal Oost is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.<sup>5</sup> Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Op grond van de resultaten van het bureauonderzoek wordt voor het noordelijk deel van het plangebied (onderstaande afbeelding, grijze zone) vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van verkennende boringen om de bodemopbouw in kaart te brengen. In de rest van het plangebied wordt in het bureauonderzoek geen vervolgonderzoek geadviseerd.

---

<sup>5</sup> Synthegra B.V. (juni 2011) Archeologisch bureauonderzoek Rollepaal Oost.



*Ligging plangebied (rood omkaderd) op archeologische beleidskaart gemeente Hardenberg*

Voor de planontwikkeling is een archeologisch veldonderzoek uitgevoerd.<sup>6</sup> Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. 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.

#### *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.

---

<sup>6</sup> Synthegra B.V. (december 2011) Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek Rollepaal Oost.

### 4.3.3 Ecologie

#### *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.

#### *Onderzoek*

SAB heeft in april 2010 voor de gehele ontwikkeling van Rollepaal Oost een flora- en faunarapportage uitgevoerd<sup>7</sup>. 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 consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

---

<sup>7</sup> SAB B.V.(1 juli 2010) Flora- en faunarapportage Dedemsvaart, bedrijventerrein Rollepaal Oost.



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.
<b>Broedvogels</b>												

*Indicatieve periode uit te voeren werkzaamheden. 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.

#### *Conclusie*

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

#### **4.3.4 Water**

##### *Rijksbeleid - 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.

#### *Provinciaal beleid - 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 op veelzijdige gebruiksruimte", geldt als uitgangspunt dat het waterbeheer (inrichting watersysteem, peilbeheer en waterkwaliteit) wordt afgestemd op het aanwezige grondgebruik. Voor de inrichting en waterkwaliteit gelden de normen voor wateroverlast en de eisen vanuit de Kaderrichtlijn Water (KRW) als ondergrens. Kenmerkend voor deze gebieden is echter een ontwikkelingsgerichte inzet naar een meer natuurlijk, veerkrachtig en landschappelijk ingepast watersysteem. Gebiedsontwikkelingen en andere kansen worden aangegrepen om naar deze meer natuurlijke situatie toe te groeien, om de zichtbaarheid van de waterlopen te vergroten en de gebiedskenmerken die te maken hebben met wateraspecten te versterken. Bijzondere aandacht heeft daarbij het behoud en de ontwikkeling van kleine wateren. Deze wateren hebben een hoge waarde en potentie voor de kwaliteit van water en natuur. Verbeteringen aan het watersysteem kunnen een positieve bijdrage leveren aan het bereiken van de KRW-doelstellingen in de benedenstrooms gelegen oppervlaktewaterlichamen. Versterking van de groen-blauwe dooradering van het landschap biedt daarbij kansen, evenals het vergroten van de veerkracht van het watersysteem, natuurontwikkeling, recreatie en toerisme.

### *Regionaal beleid – 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.

### *Gemeentelijk beleid – Waterplan Hardenberg*

Het waterplan van de gemeente Hardenberg (22 januari 2008) sluit geheel aan bij het gemeentelijke Meerjarenprogramma uit 2005 en de Visienota Buitengebied van 2006. 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 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 en zal deze functie in de visie van Hardenberg grotendeels blijven houden. 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 m<sup>3</sup> bedraagt. Dit is het aantal m<sup>3</sup> dat één keer in de honderd jaar geborgen moet kunnen worden in het buitengebied om de gevolgen van heviger 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.

De gemeente Hardenberg heeft locaties geïnventariseerd waar berging mogelijk is in combinatie met functies als recreatie, landbouw en natuur. Deze inventarisatie laat zien dat op een aantal locaties een totale capaciteit gevonden kan worden van ongeveer 4,0 miljoen m<sup>3</sup> is. Afspraken hierover worden vastgelegd in een LBN met waterschap Velt en Vecht en inliggende gemeenten.

#### *Watertoets*

Voor de gehele beoogde uitbreiding ten oosten van het bestaande bedrijventerrein Rollepaal wordt een waterhuishoudkundig- en rioleringsplan opgesteld. De uitbreiding van het transportbedrijf maakt onderdeel uit van dat plan. Op 14 juni 2011 is overleg gevoerd met waterschap Velt en Vecht over de waterhuishoudkundige uitgangspunten. De afspraken die relevant zijn voor dit bestemmingsplan, zijn opgenomen in deze waterparagraaf. Aan het definitieve waterhuishoudkundig- en rioleringsplan wordt gewerkt.

Het kader voor de watertoets is het vigerende beleid (vierde nota waterhuishouding, WB21, KRW, vijfde Nota over de ruimtelijke ordening). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water, op basis van de WB21. Uitgangspunt is een duurzaam watersysteem, waarbij gestreefd wordt naar een zoveel mogelijke gesloten waterbalans.

Ten westen van het plangebied ligt de Schutwijk. Deze watergang heeft een zomerpeil van 5,20 m +NAP en een winterpeil van 4,90 m +NAP. Het water stroomt ten zuiden van het plangebied naar de watergang langs de Woudbloemweg en van daaruit in westelijke richting naar het Ommerkanaal.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand in het gebied Rollepaal Oost varieert van 5,2 tot 5,8 m +NAP. Het maaiveld varieert van 6,2 tot 7,2 m +NAP. Gebouwen en terreinverhardingen moeten dusdanig hoog aangelegd worden dat geen grondwateroverlast ontstaat.

Uitgangspunt voor de uitbreiding van het transportbedrijf is dat het afvalwater in de toekomstige situatie aangesloten wordt op de bestaande riolering aan de westzijde van het bedrijf. Het hemelwater mag, bij voorkeur voorgezuiverd via een bodem of bermpassage, naar de Schutwijk.

De afvoer van water vanuit het plangebied moet waterneutraal zijn. Door uitbreiding van verhard oppervlak neemt de afvoer van water toe. Als compenserende maatregel wordt de Schutwijk verbreed en de afvoer naar de Woudbloemweg gelimiteerd tot 1,2 l/s/ha. De verbreding van de Schutwijk wordt meegenomen in de ontwikkeling van bedrijventerrein Rollepaal Oost. De verbreding van de Schutwijk wordt voor 1 januari 2014 gerealiseerd. In het bestemmingsplan heeft profiel ter verbreding van de Schutwijk en de dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied gekregen.

In extreme situaties kan het water in de Schutwijk tot een hoogte van 6,6 m +NAP stijgen. Terreinen en gebouwen die lager dan dat niveau liggen, lopen het risico om onder water te lopen. Advies is om gebouwen op minimaal 6,90 m + NAP aan te leggen en bij verdiepte los-/laadkuilen een verhoging aan te brengen om te voorkomen dat het hemelwater van het terrein afstroomt naar de los-/laadkuil.

Het waterschap heeft per brief van 20 januari 2012 aangegeven in te kunnen stemmen met de waterparagraaf.

## 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-dubbeltelbepaling, 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 en Verkeer.

#### ***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 en verblijf, 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 voor het verhogen van de bouwhoogte van zowel gebouwen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### ***Verkeer***

De bestemming Verkeer heeft betrekking op wegen en paden en bijbehorende voorzieningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### ***Waterstaat - Waterbergingsgebied (dubbelbestemming)***

Deze dubbelbestemming is opgenomen in verband met de planologische bescherming van de Schutwijk en de toekomstige verbreding daarvan. Het bouwen en gebruik van de gronden is primair bedoeld voor de waterstaatkundige functie.

### **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

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld. De gemeenteraad kan besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen, onder andere indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is middels marktconforme gronduitgifte anderszins verzekerd. Er bestaan geen redenen om aan te nemen dat het bestemmingsplan economisch niet uitvoerbaar is.

Gezien het voorgaande wordt gesteld dat de het verhaal van kosten van de grondexploitatie middels gronduitgifte anderszins is verzekerd. Er bestaan verder geen redenen om aan te nemen dat het bestemmingsplan economisch niet uitvoerbaar is.

## **7 Procedure**

### **7.1 Inspraak**

De gemeente Hardenberg heeft besloten om geen inspraak op het bestemmingsplan te verlenen, omdat het gaat om de uitbreiding van een bestaand bedrijf.

### **7.2 Overleg**

Het waterschap is betrokken bij het opstellen van de plannen voor de uitbreiding van geheel Rollepaal Oost en het plangebied voor dit bestemmingsplan. Het waterschap heeft per brief van 20 januari 2012 aangegeven in te kunnen stemmen met de waterparagraaf in dit bestemmingsplan.

De uitbreiding in dit bestemmingsplan is besproken met de provincie op 21 juli 2011. In dit overleg is geconstateerd dat het plan in overeenstemming is met provinciaal belang. Hiermee is het vooroverleg over het plan gevoerd.

De VROM-inspectie is niet in het vooroverleg betrokken, omdat in het plan geen nationaal belang aan de orde is.

### **7.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 1 december 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Ambtelijk is er wel een aantal wijzigingen doorgevoerd. Het betreffen enkele redactionele aanpassingen in de toelichting en in de regels. Daarnaast is sprake van enkele inhoudelijke wijzigingen in de regels:

- wijzigingen bestemming Bedrijventerrein:
  - in de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat buitenopslag voor de voor-gevel niet is toegestaan;
  - in de bouwregels is een afstand tot de zijkant van een interne ontsluitingsweg opgenomen;
  - de bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn iets verruimd;
- de dubbelbestemming Waterstaat – Waterbergingsgebied is toegevoegd in verband met de Schutwijk.