

**Bestemmingsplan Rollepaal Oost,
omgeving Schutwijk Dedemsvaart**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

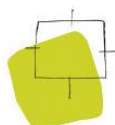
Bestemmingsplan Rollepaal Oost, omgeving Schutwijk Dedemsvaart

V A S T G E S T E L D

Inhoud

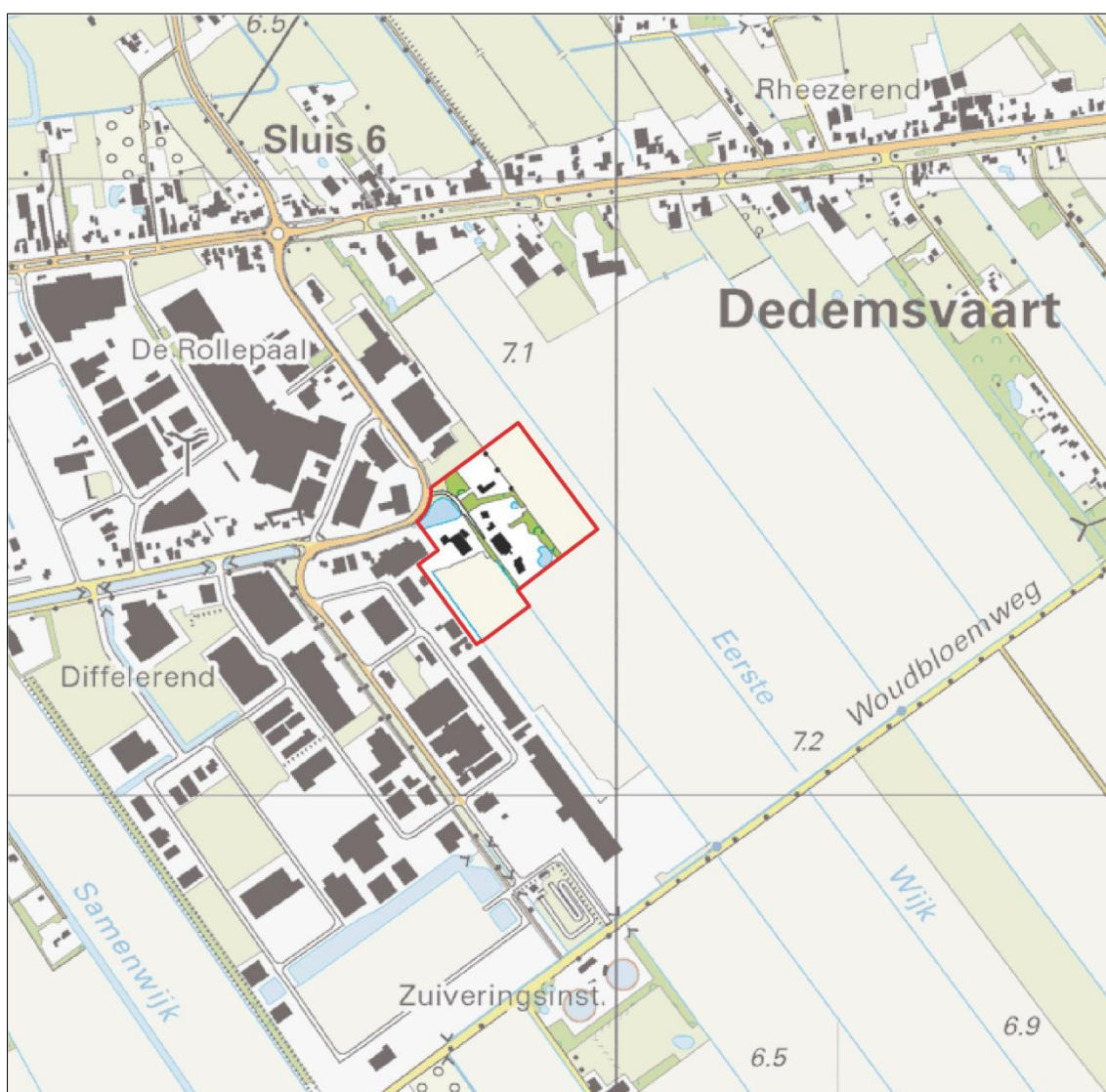
Toelichting en bijlagen
Regels en bijlage
Verbeelding

15 september 2015
Projectnummer 115.00.16.59.02



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Hardenberg, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Rijk	11
2.2	Provincie	12
2.3	Gemeente	15
3	Planbeschrijving	19
3.1	Huidige situatie	19
3.2	Toekomstige situatie	19
3.3	Juridische vormgeving	20
3.3.1	Algemeen	20
3.3.2	Bestemmingen	21
4	Toets aan wet- en regelgeving	23
4.1	Wegverkeerslawaaï	23
4.2	Luchtkwaliteit	23
4.3	Wet milieubeheer	24
4.4	Externe veiligheid	26
4.5	Water	26
4.6	Bodem	28
4.7	Ecologie	28
4.8	Archeologie	29
5	Economische uitvoerbaarheid	31
6	Inspraak en overleg	33

Bijlagen

Inleiding

1

Met de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Bransveen wenst een nabijgelegen loon- en grondverzetbedrijf te verhuizen naar het perceel Moerheimstraat 121 in Dedemsvaart, op het bedrijventerrein Rollepaal Oost. Op dit bedrijventerrein kan het bedrijf uitbreiden. Deze verplaatsing komt ook de verkeersveiligheid ten goede. De nieuwe kavel zal namelijk via de Pascalstraat ontsloten worden op de Woudbloemweg zodat het transport van en naar het bedrijf niet meer alleen door de kern Dedemsvaart hoeft plaats te vinden.

AANLEIDING

Er zijn afspraken gemaakt met de eigenaar Schutwijk 4 over de toekenning van een agrarische bestemming en een woon-werkbestemming. Dat wordt eveneens in dit bestemmingsplan geregeld. Daarnaast maken Schutwijk 1, 2 en 7 en een aanliggend agrarisch perceel deel uit van dit bestemmingsplan. Het betreft hier percelen die tot nu toe buiten de herzieningen van Rollepaal zijn gehouden en waarvoor op dit moment geen actueel bestemmingsplanregime geldt.



Huidige situatie Schutwijk en Moerheimstraat 121 (Street View)

Op de overzichtskaart is de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Het plangebied maakt op dit moment deel uit van het bestemmingsplan 'De Rollepaal' (onherroepelijk 22 december 2000). Daarin is aan de betreffende gronden hoofdzakelijk een agrarische bestemming toegekend. Het bestemmingsplan zal herzien moeten worden om de bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken.

HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE

Het volgende hoofdstuk gaat in op het ruimtelijk beleid van provincie en gemeente. Hoofdstuk 3 laat zien op welke wijze het plangebied wordt ingericht en hoe dat juridisch is geregeld. In hoofdstuk 4 wordt verslag gedaan van de toets aan allerlei wet- en regelgeving (onder andere op het gebied van natuur en milieu). In de laatste twee hoofdstukken komen achtereenvolgens de eco-

LEESWIJZER

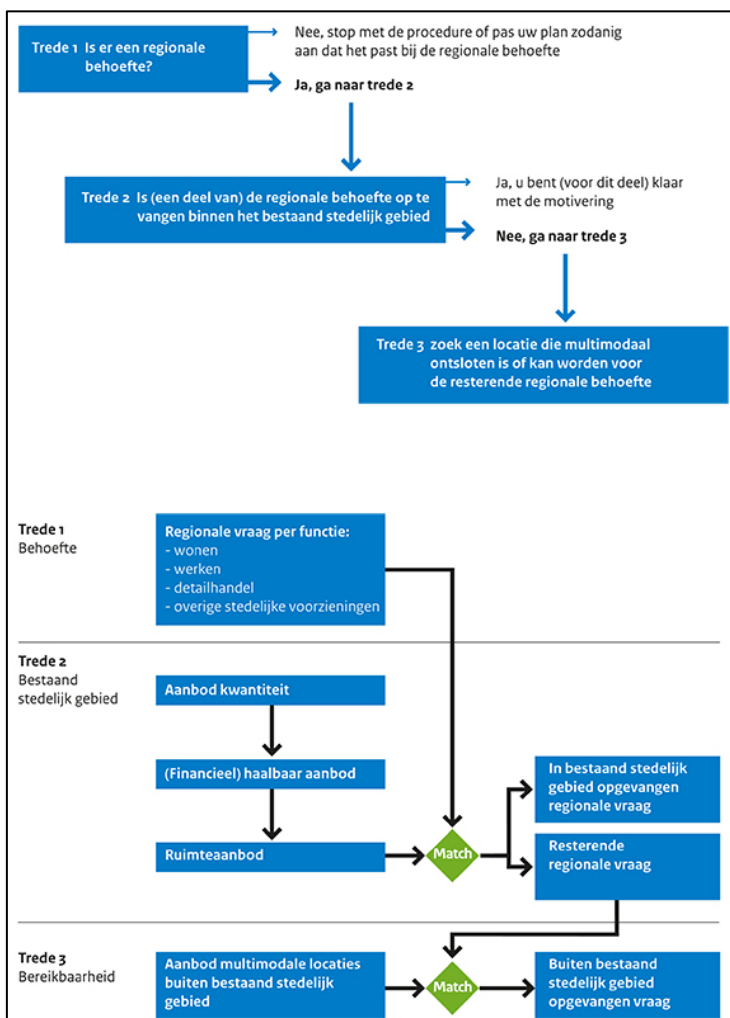
nomische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aan bod.

Beleid 2

2.1

Rijk

In de Structuurvisie de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Het Bro bepaalt dat voor bestemmingsplannen de treden van deze ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is "een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden." Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. Zie de onderstaande afbeelding.



Voor de ontwikkelingen binnen het plangebied is de volgende afweging gemaakt:

- Trede 1: Er is sprake van een regionale behoefte. Het loon- en grondverzetbedrijf bedient een markt in de regio Dedemsvaart en komt door de verplaatsing centraler en op een beter bereikbare plek ten opzichte van zijn klantenkring te liggen.
- Trede 2: Er is geen locatie binnen het stedelijk gebied beschikbaar die voldoet aan de vestigingsplaatseisen van het loon- en grondverzetbedrijf (o.a. groot terrein, centraal gelegen in afzetregio, milieu hygiënisch inpasbaar en financieel haalbaar). Anderzijds ligt de nieuwe vestigingsplaats te midden van een bestaan en verder te ontwikkelen bedrijventerrein, dat in zijn totaliteit feitelijk als stedelijk gebied kan worden aangemerkt.
- Trede 3: Het terrein aan de Moerheimstraat is via bedrijventerrein Rollepaal reeds voor diversie vervoersmodi ontsloten. Belangrijker is dat het loon-en grondverzetbedrijf op de nieuwe locatie een ontsluiting krijgt die past bij de aard van het bedrijf en de schaal van de ontwikkeling. Juist de knelpunten die het huidige bedrijf ondervindt van zijn ligging aan de rand van (te ontwikkelen) woongebied, worden hiermee opgeheven.

2.2

Provincie

OMGEVINGSVISIE EN
OMGEVINGSVERORDENING

In de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel heeft de provincie haar visie, beleidskeuzes en uitvoeringsstrategie ten aanzien van het ruimtelijk-fysieke domein verwoord. De ambitie voor Overijssel is “een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap. Een samenleving waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden en dorpen als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.”

In de Omgevingsvisie wordt ten aanzien van de economie en het vestigingsklimaat onder andere gesteld dat de provincie zich moet doorontwikkelen tot een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie. Het creëren van vitale werklocaties die aansluiten bij de vraag vanuit de markt, is daarbij van groot belang.



Ontwikkelingsperspectieven (bruin=woonwijk; groen=buitengebied)

Ontwikkelingsperspectief

Het plangebied valt binnen de ontwikkelingsperspectieven 'woonwijk' en 'buitengebied accent productie' opgenomen. Bij 'woonwijk' gaat het om bestaand woongebied waar ruimte is voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon-, werk- en gemengde stadsmilieus. Binnen het perspectief 'buitengebied accent productie' geldt voor het plangebied 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.

Gebiedskenmerken

Voor het plangebied zijn verder op grond van de gebiedskenmerkenkaart de kenmerken: 'veenkoloniaal landschap' en 'donkerte' opgenomen. In het veenkoloniaallandschap 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, wat beschouwd wordt als belangrijke kwaliteiten voor mens en dier.

SER-ladder

Bij nieuwbouw gaat de provincie uit van de zogenaamde 'SER-ladder'. Dit is een door de Sociaal Economische Raad (SER) ontwikkeld instrument om verromming van het landschap tegen te gaan door intensief en meervoudig ruimtege-

bruik te bevorderen. In kader 2.1 zijn de 'tredes' van de SER-ladder aangegeven.

Kader 2.1 SER-ladder

1. Gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie en/of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om de ruimteproductiviteit te verhogen. Dat kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld door benutting van de 'derde dimensie' (ondergronds bouwen en hoogbouw), door technische vernieuwingen en door multifunctioneel ruimtegebruik. Wet- en regelgeving en het daarbij behorende beleidsinstrumentarium dienen een verhoging van de ruimteproductiviteit te bevorderen.
3. Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik voor de desbetreffende functie aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak.

Uitbreidingsbehoefte

De provincie biedt ruimte aan de vestigingsmogelijkheden van alle typen bedrijvigheid. Voor nieuwe werklocaties geldt dat ze goed bereikbaar moeten zijn, passen bij de gevestigde bedrijvigheid en uit moeten gaan van een duurzaam gebruik van grond en energie. Voor de periode 2010 - 2020 is behoefte aan circa 1.315 ha netto nieuw bedrijfsterrein in de gehele provincie. Een groot deel daarvan wordt gevormd door bestaande bedrijvigheid die wil uitbreiden en/of verplaatsen. Conform 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.

Conclusies

Dit bestemmingsplan past binnen het beleid van de provincie Overijssel. De nieuwe werklocatie stelt de initiatiefnemer in staat om zijn bedrijf uit te breiden en moderniseren, wat bijdraagt aan de vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie waar de Omgevingsvisie voor pleit. Ook de ontwikkelingsperspectieven verzetten zich niet tegen de komst van het bedrijf binnen het plangebied. Er is immers sprake van een transformatie naar een werk- en gemengd stadsmilieu. Daarnaast geldt dat de ligging van de bedrijfslocatie, te midden van een bestaand woon-werkmilieu, met zich meebrengt dat het gebruik van de percelen ten behoeve van grootschalige landbouw niet (langer) aan de orde is. Ten slotte geldt dat de principes van de SER zijn toegepast. De huidige bedrijfslocatie aan de Stegerensallee wordt geherstructureerd, terwijl ook de bestaande bebouwing in het plangebied deels een nieuwe invulling krijgt.

2.3

Gemeente

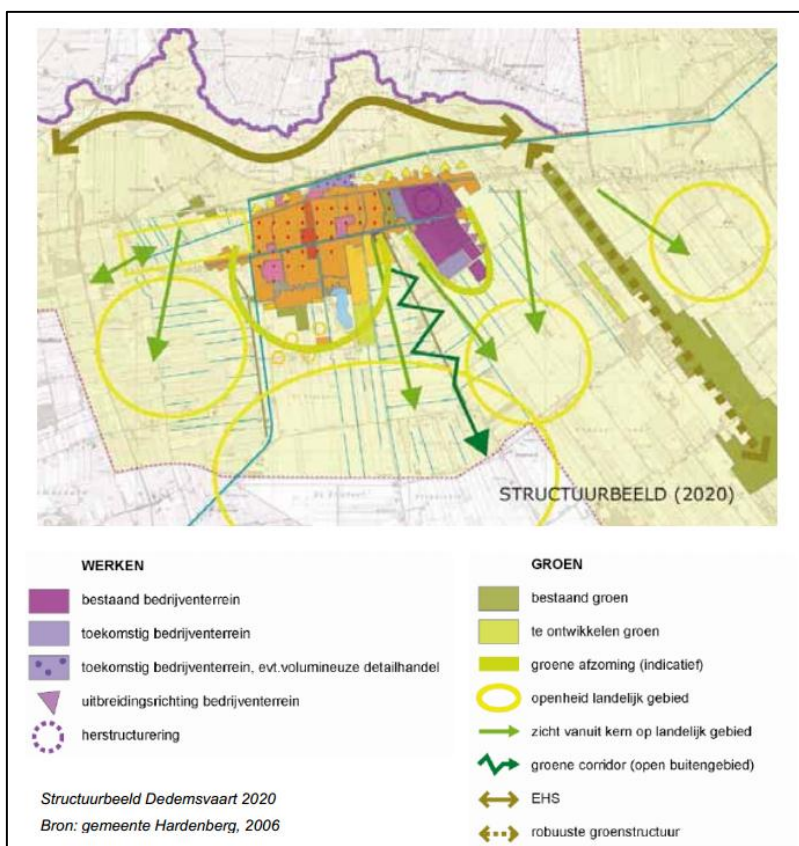
In de Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013-2023 (subtitel: 'De gemeente Hardenberg stapt stevig op de toekomst af', vastgesteld maart 2013) en het Meerjarenprogramma (10 november 2005) wordt ingezet op versterking van vier gemeentelijke kwaliteiten: "de onderlinge betrokkenheid, de prettige woonomgeving, de ondernemerszin en de groene ruimte". De doelstellingen van het economisch beleid zijn:

TOEKOMSTVISIE

- behoud, versterking en verbreding van de werkgelegenheid;
- concentreren bedrijvigheid in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart;
- versterken toerisme als visitekaartje van de gemeente;
- vervullen van een regionale economische rol;
- versterken verbindingen;
- verminderen regelgeving.

Op 25 april 2006 is de Structuurvisie Dedemsvaart vastgesteld. In deze visie is op basis van de ruimtelijke kwaliteiten en potenties van Dedemsvaart aangegeven in welke richting de kern zich kan uitbreiden. Zoals onderstaande afbeelding laat zien ligt het plangebied binnen het uitbreidingsgebied van Rollepaal.

STRUCTUURVISIE



Structuurvisie Dedemsvaart

De gemeenteraad heeft op 29 november 2011 de Welstandsnota Hardenberg Visie op beeldkwaliteit vastgesteld. Deze nota zet in op “het leggen van verbindingen tussen bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, tussen oud en nieuw, tussen snel en traag, tussen stad en land, tussen rood en groen, tussen opbrengsten en kosten.” De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten waarbij elk project bijdraagt aan de versterking van de beeldkwaliteit van de leefomgeving. Daarmee zullen de verschillende kernen zich meer onderscheiden en krijgt elke kern haar eigen kleur (terug).

De gemeente wil meer vrijheid voor burgers creëren. Dit wordt bereikt door kaders te stellen 'waar het er toe doet' en andere delen van de gemeente regelvrij te maken. Een en ander komt tot uiting in de toekenning van drie niveaus (zie hierna). Op de belangrijke plekken wordt door middel van welstand en bestemmingsplan gestuurd. De laag gewaardeerde plekken zijn welstandsvrij. Voor deze gebieden is het bestemmingsplan (of de beheersverordening) maatgevend.

De Welstandsnota maakt onderscheid naar de volgende niveaus:

- **Niveau 0 (laag):**
Geen eisen ten aanzien van welstand. Beeldkwaliteit wordt geregeld in het bestemmingsplan (of de beheersverordening).
- **Niveau 1 (midden):**
Specifieke ambitie ten aanzien van beeldkwaliteit, gericht op behoud van belangrijkste gebiedskenmerken van architectonische of stedenbouwkundige aard. Inzet van een globale vorm van welstand met planbegeleiding naast het bestemmingsplan (of de beheersverordening).
- **Niveau 2 (hoog):**
Hoge ambitie ten aanzien van beeldkwaliteit, bij gebieden en/of locaties met een hoge architectonische en stedenbouwkundige waarde. Inzet van welstand met een intensieve vorm van planbegeleiding naast het bestemmingsplan (of de beheersverordening).

Het plangebied is welstandsvrij (niveau 0) voor zover het deel uitmaakt van deze Welstandsnota. Voor het overige gebied is de oude Welstandsnota Hardenberg voor altijd mooi (sinds 1 oktober 2002 in werking) van toepassing. In deze welstandsnota zijn enkele algemene beleidslijnen uitgeschreven.



Uitsnede kaart Welstandsnota

Conclusies

Dit bestemmingsplan past binnen het beleid van de gemeente Hardenberg. Het voldoet aan de doelstellingen van de Toekomstvisie waar het gaat om behoud, versterking en verbreding van de werkgelegenheid en concentratie van bedrijvigheid binnen Dedemsvaart. Daarnaast is het plangebied in de Structuurvisie Dedemsvaart aangewezen voor uitbreiding van Rollepaal. Ten slotte gelden er geen beperkingen op basis van de welstandsnota's die voor het plangebied van kracht zijn.

Planbeschrijving

3

3.1

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit twee delen die van elkaar gescheiden worden door de Schutwijk. Het oostelijke deel bestaat uit drie kavels waarop (van noord naar zuid) een nutsvoorziening, een woning, een tweede woning met grote loods en een agrarisch perceel zijn gelegen. Het westelijke deel van het plangebied bestaat uit een bedrijfsgebouw met bijbehorende bedrijfswoning en een perceel waarop een woning met een aanbouw is gelegen. Zowel het oostelijk als westelijk deel bevatten veel (opgaande) beplanting. Aan de Moerheimstraat is tevens een restant van de Dedemsvaart aanwezig, dat vroeger dienst deed als de plek waar de boten rond de Rollepaal draaiden en tegenwoordig in gebruik is als waterbuffer.

Binnen het plangebied zijn twee gemeentelijke monumenten gelegen. Het gaat om de woningen op de percelen Schutwijk 2 en Moerheimstraat 121.



Huidige situatie nieuwe bedrijfslocatie (Bing Maps)

3.2

Toekomstige situatie

Oostelijk deel

De percelen in het oostelijk deel van het plangebied worden middels dit bestemmingsplan geactualiseerd. Het gaat hier om een nutsvoorziening aan

Schutwijk 7, een woning aan Schutwijk 2, een tweede woning met grote loods aan Schutwijk 4 en een aanliggend agrarisch perceel. In de recente actualiseringen voor Rollepaal zijn deze percelen tot nu buiten beschouwen gelaten. Het is dus zaak om hieraan een planologisch-juridische regeling toe te kennen die aansluit bij het huidige en/of gewenste gebruik. Dat betekent een nutsbestemming voor Schutwijk 7 en een woonbestemming voor Schutwijk 2. Het agrarische perceel is eveneens als zodanig bestemd (zie paragraaf 3.3). Dit stemt overeen met de vigerende bestemmingen voor deze locaties. Alleen aan Schutwijk 4 is een andere regeling toegekend. Dit perceel had een agrarische bestemming en krijgt de bestemming 'Bedrijventerrein', die naast het wonen ook de uitoefening van lichte bedrijvigheid mogelijk maakt (categorie 1 en 2, zie paragraaf 3.3). Op deze wijze ontstaat hier een woon-werkkavel. De gemeente heeft hierover, zoals aangegeven in de inleiding, afspraken gemaakt met de eigenaar van dit perceel.

Westelijk deel

In het westelijk deel ligt de bedrijfsbebouwing van de Moerheimstraat 121 met een bedrijfswoning en een tweede bedrijfswoning op perceel Schutwijk 1. In aansluiting op de regeling voor de aangrenzende bedrijvigheid is de bestemming 'Bedrijventerrein' aan deze percelen toegekend. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot bedrijfscategorie 3.1 toegestaan (zie ook paragraaf 3.3).

Het loon- en grondverzetbedrijf zal de bestaande bebouwing handhaven en benutten voor het te verplaatsen bedrijf. De woning wordt als bedrijfswoning betrokken, terwijl de bestaande schuur wordt ingericht ten behoeve van het loon- en grondverzetbedrijf. Tevens is het de bedoeling om op het achterliggende perceel nieuwe bedrijfsbebouwing te bouwen. Als eerste wordt dit perceel langs de oostelijke grens bebouwd met een loods die als afscherming functioneert voor de naastgelegen woningen aan de Schutwijk. Geluidsafschermende maatregelen zijn geregeld door middel van een voorwaardelijke bepaling in de regels.

3.3

Juridische vormgeving

3.3.1

Algemeen

In deze paragraaf worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Besluit ruimtelijke ordening bevat een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingplan. Dit betreffen:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening vervat in een beschrijving van de bestemming, waarbij het doel wordt aangegeven.

3.3.2

Bestemmingen

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:

- Agrarisch;
- Bedrijf - Nutsvoorziening;
- Bedrijventerrein;
- Water;
- Woongebied.

Agrarisch

Vanwege de aansluiting bij andere bestemmingsplanherzieningen is een bestaand agrarisch perceel meegenomen in deze bestemmingsplanwijziging. De gronden zijn bestemd als agrarische cultuurgrond. Bebouwing is hier niet toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen en schuilgelegenheid voor vee.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Aan de noordkant van het plangebied staat een verdeelstation voor elektriciteit. Dit is bestemd als 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. Voor wat betreft de bouwmogelijkheden wordt er in de regels van uitgegaan dat de gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd, dat de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt en dat het totale bebouwingspercentage van maximaal 60% bedraagt.

Bedrijventerrein

Het loon- en grondverzetbedrijf is bestemd als 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. De 'woon-werkkavel' (Schutwijk 4) heeft de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' gekregen. Hier zijn alleen lichte vormen van bedrijvigheid toegestaan. Voor beide regelingen is aansluiting gezocht bij de regeling voor de westelijk van het plangebied gelegen bedrijvigheid.

Alle gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor wat betreft de invulling van de bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak is in de bouwregels voor het loon- en grondverzetbedrijf bepaald dat eerst de oostzijde van het bouwperceel dient te worden bebouwd. De bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen is maximaal 15 meter. De bestaande woningen zijn aangemerkt als bedrijfswoning. De goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoningen bedragen maximaal respectievelijk 6 en 11 m.

Water

De waterbuffer in het westelijke gebied is bestemd als 'Water'. Bebouwing is hier niet toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Woongebied

Deze bestemming is opgenomen voor de woning aan de Schutwijk 2. Voor de inhoud van de regels is aangesloten bij de bestemming 'Woongebied' in het bestemmingsplan Dedemsvaart. Naast de woonfunctie is bij recht een aan huis gebonden beroep toegestaan. Bij afwijking kunnen kleinschalige bedrijfsactiviteiten worden toegestaan in milieucategorie 1.

Binnen de bestemming 'Woongebied' vallen ook kleine groenvoorzieningen, straten, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en water.

Toets aan wet - en regelgeving

4

4.1

Wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen 250 m (aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas). Indien geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone wordt gerealiseerd, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Aangezien dit bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk maakt, maar alleen de bouw van een bedrijfsloods, is geen akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder nodig.

WET GELUIDHINDER

4.2

Luchtkwaliteit

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

NSL/NIBM

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Infrastructuur en Milieu ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot de verplaatsing van een loon- en grondverzetbedrijf. Daarnaast is er sprake van een bestemmingsverruiming

NORMEN

(van 'wonen' naar Bedrijventerrein met bedrijfscategorie 1 en 2') en een aantal geactualiseerde bestemmingen. Aangezien alleen genoemde verplaatsing van enige invloed op de luchtkwaliteit kan zijn, blijven de overige functies hier verder buiten beschouwing. De CROW-publicatie nr. 317 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2012) heeft de verkeersgeneratie van een willekeurig bedrijf bepaald op 10,9 ritten per 100 m² bvo per etmaal. De totale verkeersgeneratie voor het loon- en grondverzetbedrijf bedraagt - bij een denkbeeldige uitbreiding tot circa 7.500 m² aan bedrijfsbebouwing - circa 820 ritten.

BEREKENING

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool' (mei 2014) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)		820
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,28
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

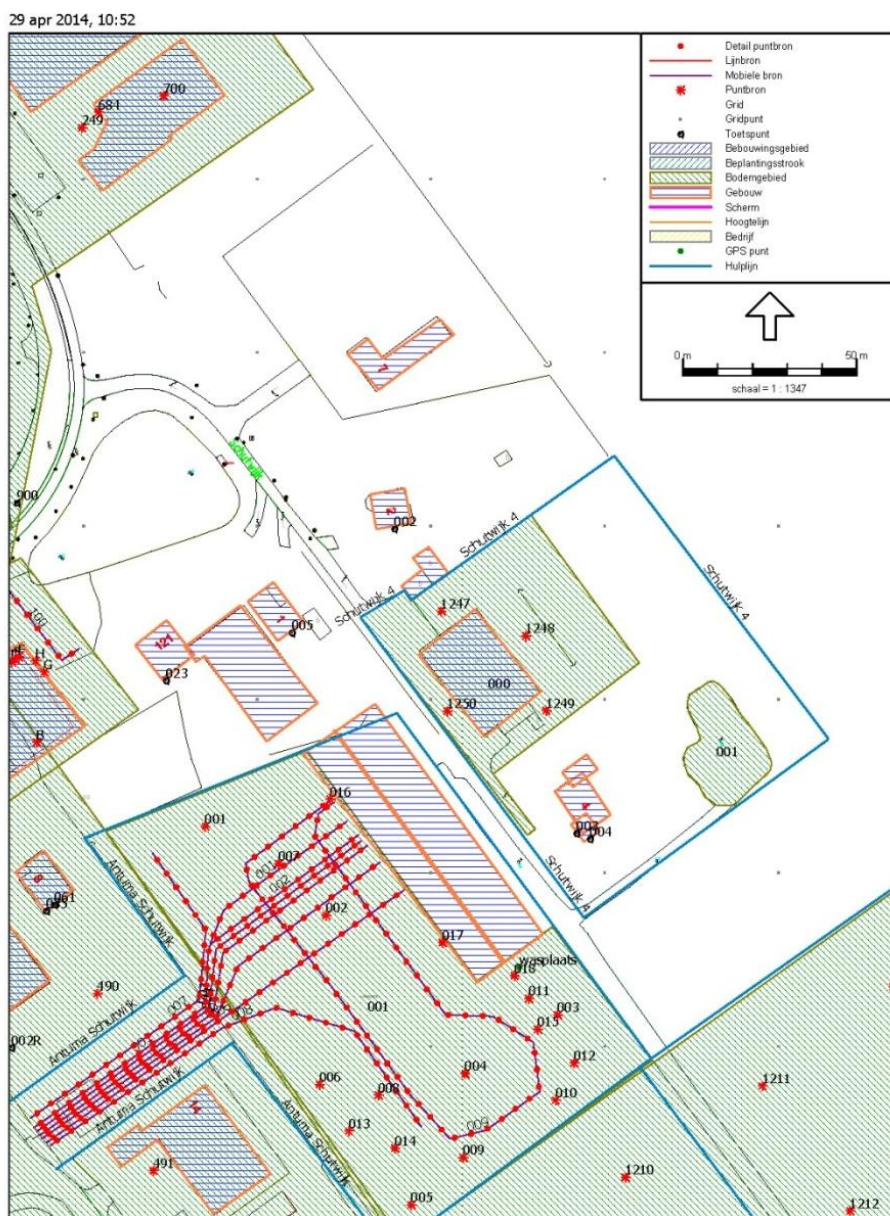
Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Zelfs bij een 4 keer groter oppervlak van de loods is er nog geen sprake van een overschrijding van deze grens. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project.

4.3

Wet milieubeheer

Een loon- en grondverzetbedrijf is volgens de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering een categorie 3.1-inrichting. Daarbij horen voor gemengde gebieden de volgende richtafstanden tot hindergevoelige objecten: 20 m vanwege geur; 30 m vanwege geluid. De dichtstbijzijnde woning ligt aan de

Schutwijk 2, op een afstand van circa 40 m van de bestaande bedrijfsloods (de overige woningen zijn bedrijfswoningen). Deze afstand is dus ruim voldoende. Het plangebied maakt deel uit van het gezoneerde industrieterrein Rollepaal. Het loon- en grondverzetbedrijf en de overige bestemmingen passen binnen de geluidruimte van deze zone. De onderstaande afbeelding laat zien op welke wijze de zoneberekening is uitgevoerd. Voor het loon- en grondverzetbedrijf is rekening gehouden met een nieuwe loods aan de oostkant van het perceel en transport via de Pascalstraat. Ook Schutwijk 4 is meegenomen in de berekening vanwege de woon-werksituatie die daar ontstaat (tot en met bedrijfscategorie 2 = 58 dB(A) per m² en - Lamax + 10 dB(A)).



Industrielaan - II, [ZONEBEHEERSMODEL - DEF ZONEMODEL 2014 Uitbreiding Oost+Antuma+Plukon], Geomilieu V2.30

Adviesbureau VOBUR
Nieuwleusen

4.4

Externe veiligheid

INRICHTINGEN	In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen (bron: Risicokaart Overijssel) of anderszins een extern veiligheidsrisico met zich meebrengen.
TRANSPORT	Het plangebied ligt niet binnen de risicozones van aardgastransportleidingen of van (spoor)wegen die zijn aangewezen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

4.5

Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Het plangebied bestaat uit twee gedeelten, die van elkaar gescheiden worden door de Schutwijk (zie hoofdstuk 3). Aan het deel ten oosten van deze weg zijn bestemmingen toegekend die in overeenstemming zijn met het huidig gebruik en/of de vigerende planologisch-juridische situatie. Voor deze gronden leidt dit bestemmingsplan niet tot een toename in verhard oppervlak dan wel tot andere ontwikkelingen die (direct) van invloed zijn op de waterhuishoudkundige situatie. Dat geldt wel voor het deel van het plangebied dat ten westen van de Schutwijk is gelegen. Hoewel ook hier grotendeels sprake is van een consolidering van de huidige (planologisch-juridische) situatie, zal binnen dit gebied bedrijfsbebouwing worden gebouwd ten behoeve het loon- en grondverzetbedrijf.

In het kader van het bestemmingsplan Rollepaal Oost heeft DHV - in nauwe samenwerking met de gemeente en waterschap Vechtstromen - een waterhuishoudings- en rioleringsplan opgesteld. In dit rapport zijn ook de ontwikkelingen binnen het plangebied meegenomen (zie onderstaande afbeelding voor het totale gebied). Het waterhuishoudings- en rioleringsplan kiest voor de aanleg van een retentievijver ten zuiden van Schutwijk 4. Geconstateerd wordt dat deze vijver voldoende compensatie biedt voor heel Rollepaal Oost.¹ Ook de bestaande 'vijver Wolthuis' - die deel uitmaakt van onderhavig plangebied - wordt in het plan genoemd als belangrijke waterbuffer voor dit deel van Rollepaal. Aan deze vijver is op de verbeelding de bestemming Groen toegekend. In

¹ E.e.a. conform de 8 daagse T=100+20% bui en de afvoernorm landelijk gebied van 1,2 l/s/ha.

de regels van deze groenbestemming is de waterbergende functie nader bepaald.



Waterhuishoudings- en rioleringsplan Rollepaal Oost

De volgende uitgangspunten van het waterhuishoudings- en rioleringsplan zijn voor het plangebied van belang:

- hemelwater wordt gescheiden van afvalwater afgevoerd;
- het hemelwater wordt getransporteerd via een HWA-riool naar vijver Wolthuis en de Schutwijk;
- bij hevige neerslag stijgt het waterpeil in de watergangen;
- de Schutwijk voert gelimiteerd water af naar landelijk gebied via een stuw met knijpconstructie.
- Het afvalwater wordt, gescheiden van het hemelwater, binnen het plangebied met een vrij verval stelsel afgevoerd naar een nieuw gemaal die het water verpompt naar de zuivering.

Het waterhuishoudings- en rioleringsplan is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

4.6

Bodem

Er is ten behoeve van het bestemmingsplan Rollepaal Oost bodemonderzoek gedaan. Voor de percelen van het loon- en grondverzetbedrijf is het rapport Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek aan de Moerheimstraat 121 te Dedemsvaart van toepassing (Hunneman Milieu Advies Raalte BV, maart 2007). Het rapport maakt onderscheid tussen het 'erfperceel' (bestaande bebouwing, inclusief omliggend erf en tuin) en het 'landbouwperceel' (overige gronden waar o.a. de nieuwe loods komt). Ten aanzien van het landbouwperceel wordt geconstateerd dat in de bodem plaatselijk sprake is van licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, PAK en/of EOX. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, chroom, koper en/of xylenen aangetroffen. Beide overschrijdingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek. Voor het erfperceel geldt dat in de bodem plaatselijk sprake is van licht verhoogde gehalten aan koper, lood, zink, PAK, EOX en/of minerale olie. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan chroom en/of zink aangetoond. Ook voor deze overschrijdingen geldt dat er geen aanleiding is tot nader onderzoek. Dat geldt wel voor de inrit van het terrein. Het maximaal aangetoonde gehalte aan PAK overschrijdt hier de interventiewaarde (circa 140 m³). Daarnaast is verspreid over het erfperceel sprake van grensoverschrijdende asbestverontreiniging (circa 100 m³). Zie voor verdere details het bodemonderzoek dat als bijlage aan dit plan is toegevoegd. De gemeente zal de asbestsanering ter plaatse van genoemde inrit uitvoeren.

4.7

Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. In april 2010 is door SAB een ecologisch onderzoek binnen Rollepaal Oost uitgevoerd. Daarbij is ook het plangebied meegenomen. De betreffende rapportage² is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Geconstateerd wordt dat er geen sprake is van een negatieve invloed op beschermde natuurgebieden (Natuurbeschermingswet 1998 en EHS). Daarnaast is gebleken dat qua strikt beschermde soorten alleen de Kerkuil niet op voorhand is uit te sluiten. De bestaande schuur wordt mogelijk gebruikt als vaste rust- en verblijfplaats. Aangezien de schuur niet gesloopt wordt en de eigenaar bij de verbouw rekening zal houden met de eventueel aanwezige rust- en verblijfplaats, is het bestemmingsplan op

² Flora- en faunwetrapportage Dedemsvaart, Rollepaal Oost, SAB, 1 juli 2010.

dit punt uitvoerbaar. Voor verdere details wordt verwezen naar het ecologisch rapport.

4.8

Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. In het kader van het bestemmingsplan Dedemsvaart, bedrijventerrein Rollepaal Oost, zuidelijk gedeelte (SAB, 2 juli 2013) is archeologisch onderzoek binnen het plangebied gedaan. Daaruit is gebleken dat binnen het plangebied geen archeologische resten aanwezig zijn. Op grond van deze uitkomsten wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlagen.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d

5

De gemeente verkoopt de bedrijfskavel Moerheimstraat 121 aan de eigenaar van het loon- en grondverzetbedrijf. De kosten die door de gemeente worden gemaakt voor de herziening van dit bestemmingsplan worden in de prijsstelling meegenomen.

Inspiraak en overleg



Vanaf woensdag 6 mei 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was dinsdag 16 juni 2015. Binnen deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen. Van deze mogelijk is gebruikgemaakt door één indiener. De betreffende zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan (zie bijgevoegd raadsbesluit).

Het ontwerpbestemmingsplan is tevens in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro ter beoordeling voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap Groot Salland. Beide partijen gaan akkoord met de inhoud van onderhavig plan.

De gemeenteraad heeft op 18 augustus 2015 het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.