

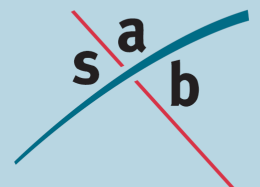
Bestemmingsplan

Broeklanden Zuid, Frankrijkweg 1-5 Hardenberg

Toelichting

Gemeente Hardenberg

Datum: 23 juni 2015
Projectnummer: 140500
ID: NL.IMRO.0160.0000BP00248-VG01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Beleid	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Regionaal beleid	14
2.4	Gemeentelijk beleid	15
2.5	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
2.6	Conclusie	20
3	Planbeschrijving	21
3.1	Historische ontwikkeling en landschap	21
3.2	Locatiekeuze en stedenbouwkundig plan Broeklanden Zuid	21
3.3	Huidige situatie plangebied	24
3.4	Nieuwe ontwikkelingen	26
4	Haalbaarheid	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Vormvrije MER-beoordeling	27
4.3	Akoestische situatie - industrielawaai	29
4.4	Akoestische situatie - wegverkeerslawaaï	30
4.5	Bedrijven en milieuzonering	31
4.6	Externe veiligheid	33
4.7	Geurhinder veehouderijen	34
4.8	Luchtkwaliteit	35
4.9	Bodem	36
4.10	Verkeer en parkeren	37
4.11	Archeologie	37
4.12	Cultuurhistorie	38
4.13	Ecologie	39
4.14	Waterparagraaf	42
5	Wijze van bestemmen	45
5.1	Algemeen	45
5.2	Dit bestemmingsplan	46

6	Economische uitvoerbaarheid	49
7	Procedure	50

Separate bijlage

Bijlage 1: Flora en faunaonderzoek Broeklanden Zuid

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Hardenberg heeft als doel om de huidige economische positie en streekfunctie te versterken. Daarbij moet een zo aantrekkelijk mogelijk ondernemersklimaat worden gecreëerd en worden gezorgd voor voldoende bedrijventerreinen. Uitbreiding van bedrijventerreinen wordt in de gemeente Hardenberg vooral gefaciliteerd in Hardenberg en Dedemsvaart. Uit de behoefteraming in de bedrijventerreinenvisie, d.d. mei 2010, blijkt dat ruimtebehoefte bestaat naar een nieuw bedrijventerrein dat niet binnen de huidige terreinen en bebouwingsgrenzen kan worden ingevuld. De gemeente Hardenberg is dan ook voornemens om het bestaande bedrijventerrein Broeklanden aan de zuidzijde gefaseerd uit te breiden.

In 2009 is reeds een bestemmingsplan vastgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van Broeklanden Zuid. Dit plan ging uit van een gebied van ongeveer 50 hectare. Dit bestemmingsplan is echter niet onherroepelijk geworden als gevolg van een uitspraak van de Raad van State. Hoewel de ruimtebehoefte inmiddels minder groot is geworden, bestaat er nog steeds behoefte aan bedrijfskavels. Een deel van Broeklanden Zuid is inmiddels ontwikkeld. Dit gedeelte dient een passende juridisch planologische regeling te krijgen in een bestemmingsplan. Om een logische plangrens te vormen zijn deze gronden en tussenliggende gronden opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

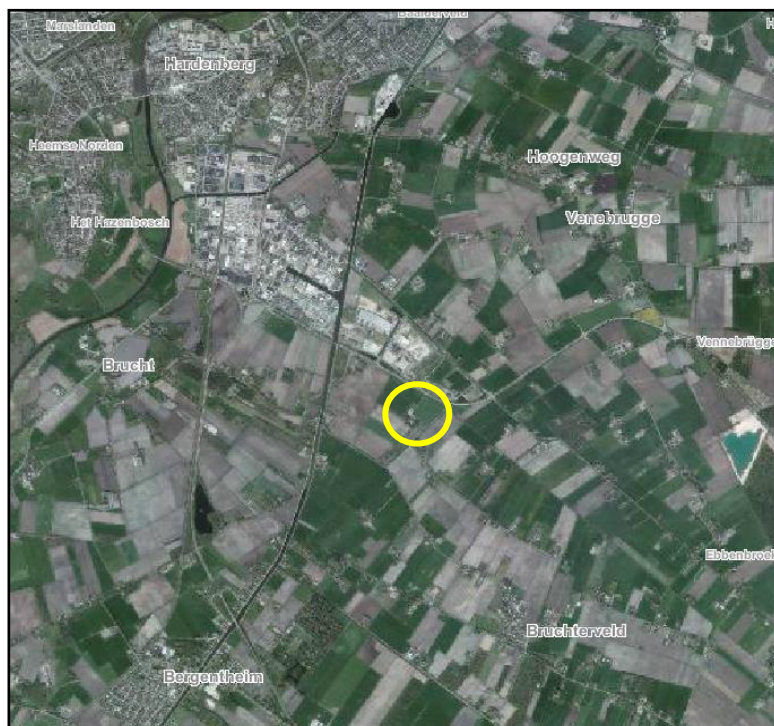
1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidoostkant van Hardenberg. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van onderhavige locatie wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

Het plangebied ligt ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein Broeklanden en ten oosten van Broeklanden Zuid. De begrenzing wordt gevormd door de Duitslandweg, de Kuilenweg, de Frankrijkweg en agrarische gronden. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit de bedrijfspercelen aan de Frankrijkweg 1 en 5, tussenliggende agrarische gronden en de Frankrijkweg.

Op de locatie Frankrijkweg 5 is een (agrarisch) transportbedrijf gevestigd en op de locatie Frankrijkweg 1 is textielservicebedrijf Moderna aanwezig. Het deel van het waterbergingsgebied, dat ten behoeve van Moderna is gerealiseerd, is ook opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan geeft deze bedrijven een passende juridisch-planologische regeling en is daarmee voor dit deel van het plangebied conserverend van aard.

Het perceel tussen Moderna en het agrarisch transportbedrijf maakt eveneens onderdeel uit van het plangebied.



Globale ligging plangebied

bron: risicokaart.nl



Globale begrenzing van het plangebied

bron: risicokaart.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden in de huidige situatie de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de raad van de gemeente Hardenberg op 26 april 1989, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 12 december 1989;
- Bestemmingsplan Buitengebied, herziening ex artikel 30 WRO, vastgesteld door de raad van de gemeente Hardenberg op 28 februari 1991, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 15 oktober 1991;
- Bestemmingsplan Buitengebied, wijziging ex artikel 11 WRO Kuilenweg 2, vastgesteld door de raad van de gemeente Hardenberg op 5 oktober 1999, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 29 november 1999. Dit plan heeft betrekking op een vergroting van het agrarisch bouwperceel Kuilenweg 2 tot 1,35 ha. (nu perceel Frankrijkweg 5);
- Bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, vastgesteld door de raad van de gemeente Hardenberg op 2 december 2014.

De bestaande bedrijven en de tussenliggende gronden passen niet binnen deze bestemmingsplannen. Het plangebied wordt via dit bestemmingsplan voorzien van een passende juridische regeling.

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

De haalbaarheid op basis van het ruimtelijke beleid hoeft alleen aangetoond te worden voor het deel van het plangebied waar nieuwe ontwikkeling worden toegestaan. Dit betreffen de agrarische gronden tussen de percelen Frankrijkweg 1 en 5. In veel beleidsdocumenten is de ontwikkeling van Broeklanden Zuid opgenomen. Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van deze uitbreidingslocatie en is een eerste stap naar de verdere ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Daar waar in beleidsdocumenten over Broeklanden Zuid wordt gesproken, worden dus percelen Frankrijkweg 1 en 5 en tussenliggende gronden bedoeld.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder invloed van groei, stagnatie en krimp, die gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

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

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

1. *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 1*: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - *Nationaal belang 2*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;

- *Nationaal belang 3*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- *Nationaal belang 4*: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2. *Bereikbaar* = Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 5*: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - *Nationaal belang 6*: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - *Nationaal belang 7*: Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3. *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - *Nationaal belang 8*: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - *Nationaal belang 9*: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - *Nationaal belang 10*: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - *Nationaal belang 11*: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - *Nationaal belang 12*: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

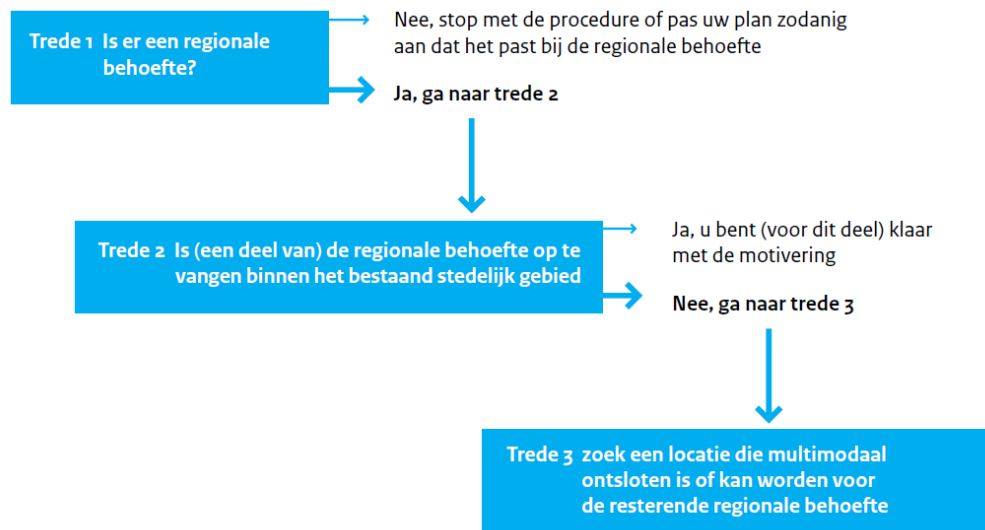
De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13*: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op.

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking als volgt geconcretiseerd:

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



Stroomschema ladder voor duurzame verstedelijking

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

2.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor deze onderwerpen voorziet het besluit ook niet in de (definitieve) begrenzing. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

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

2.1.3 Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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

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

Toets plan

Het beleid van hogere overheden werkt door in het beleid van lagere overheden. Op basis van dit beleid zijn de uitgangspunten voor de toekomstige waterhuishouding in het plangebied beschreven. Voor de inhoudelijke behandeling hiervan wordt verwezen naar de waterparagraaf (paragraaf 4.14).

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.

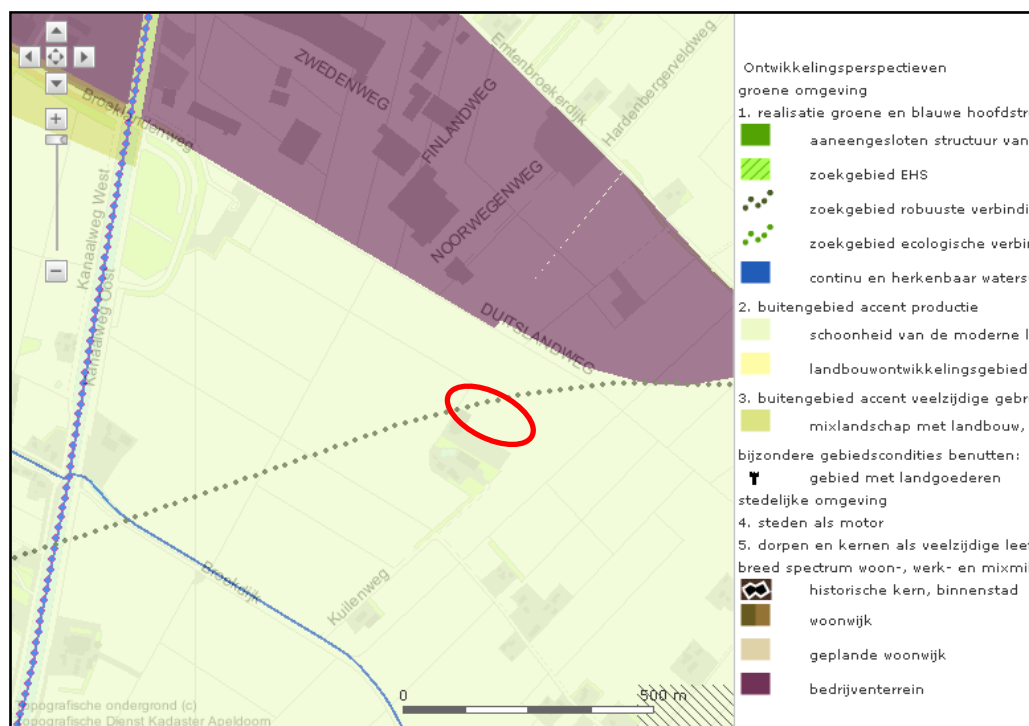
De hoofdambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (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 ladder voor duurzame verstedelijking als sturingscriterium gebruikt.

In de omgevingsvisie wordt ten aanzien van de economie en het vestigingsklimaat onder andere gesteld dat Overijssel zich moet doorontwikkelen ten aanzien van een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie en MKB. Het creëren van vitale werklocaties, die aansluiten bij de vraag van ondernemingen, is daarbij van groot belang. Voor het plangebied is het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie' opgenomen. Binnen dit ontwikkelingsperspectief valt het plangebied onder het aspect 'schoonheid van de moderne landbouw'. Dit aspect is gericht op open gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt.

Voor het plangebied is verder op grond van de gebiedskenmerkenkaart het kenmerk 'veenkoloniaal landschap' opgenomen. In het veenkoloniaal landschap is het hoogveen grootschalig afgegraven en het landschap ontgonnen. Het stelsel van kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten bepaalt de maat van de ruimte. Dat heeft grote open ruimtes en vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en verdichte zones (rond de kanalen, wegen en linten) opgeleverd. Kenmerkend zijn de bijzondere architectuur van watererfgoed (sluizen, bruggen e.d.) en van villa's, buitens en herenboerderijen, de linten door het landschap en de open ruimtes.

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

Op bovenstaande afbeelding is te zien dat het plangebied binnen het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie' valt. Het plangebied bevindt zich in het gebied dat getypeerd wordt als 'schoonheid van de moderne landbouw'. De kwaliteitsambitie van de provincie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar. Via gebiedskenmerken wordt aangestuurd op versterking van landschappelijke contrasten. Verschillende typen agrarisch gebruik worden omarmd en gestimuleerd door het beleid voor gebiedsinrichting (herverkaveling) en kwaliteitsbeleid voor agrarische erven.

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

Een groot deel van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen wordt gevormd door bestaande bedrijvigheid die wil uitbreiden en/of verplaatsen. Conform het basisinstrumentarium van de ladder voor duurzame verstedelijking moet eerst worden nagegaan of de uitbreidingsbehoefte niet ter plaatse kan worden opgelost, bijvoorbeeld door herstructurering. Soms kan dat door middel van selectieve uitplaatsing, waardoor ruimte ontstaat voor achterblijvende bedrijven. Hier hoort afstemming met buurgemeenten bij. In sommige gevallen kan ook sprake zijn van een combinatie van transformatie, herstructurering en uitbreiding waarmee meerdere doelen worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld door (kleinschalige) dienstverlening te mengen in woongebieden of in relatief nieuwe arrangementen als woon-werklandschappen.

Toets plan

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

De ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling van bedrijventerrein Broeklanden Zuid wordt gewaarborgd door het stedenbouwkundig plan dat de basis vormt voor de ontwikkeling van Broeklanden Zuid. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een (groene) afscherming/inpassing in combinatie met ruimte voor waterberging. Voorliggend plan maakt deel uit van het bedrijventerrein Broeklanden Zuid en is in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan.

Ten behoeve van de nadere verantwoording van de ontwikkeling van Broeklanden Zuid, conform de Ladder voor duurzame verstedelijking, heeft de gemeente in mei 2010 de 'Bedrijventerreinvisie gemeente Hardenberg' vastgesteld. Dit vormt daarmee de basis om af te wijken van de provinciale ontwikkelingsperspectieven. Toetsing aan de principes van de ladder voor duurzame verstedelijking is samengevat in 2.5.

2.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 2009

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.

Toets plan

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

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

2.2.3 Actualisatie Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2013

De provincie Overijssel heeft op 3 juli 2013 de actualisatie van de Omgevingsvisie vastgesteld. Met deze Actualisatie worden de Omgevingsvisie en -verordening 'Hoofdlijnenakkoordproof' gemaakt. De actualisatie richt zich alleen op de volgende onderwerpen:

- 1 Begrenzing Ecologische Hoofdstructuur, waaronder ook de herbegrenzing van de zeer kwetsbare gebieden;
- 2 Streefbeeld Wegencategorisering;
- 3 Windenergie (rol provincie);
- 4 Nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's);
- 5 Kantorenbeleid;
- 6 Definitie van lokaal gewortelde bedrijvigheid;
- 7 Ruimtelijke reservering gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o.;
- 8 Aanpassing verordening op basis van eerder uitgevoerde evaluatie.

De actualisatie heeft geen consequenties voor onderhavig plan.

2.2.4 Waterplan Overijssel

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

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

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

Toets plan

Het beleid van hogere overheden werkt door in het beleid van lagere overheden. Op basis van dit beleid zijn de uitgangspunten voor de toekomstige waterhuishouding in het plangebied beschreven. Voor de inhoudelijke behandeling hiervan wordt verwezen naar de waterparagraaf (paragraaf 4.14).

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Waterschap Vechtstromen

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 Vechtstromen is met de inliggende gemeenten uit haar beheersgebied in overleg over de invulling van de landelijke of regionale wateropgave dat moet uitmonden in een Lokaal Bestuursakkoord Noodretentie (LBN). De regionale wateropgave is de verantwoordelijkheid van het waterschap, maar de gemeente staat aan de lat voor de integrale ruimtelijke afweging en de planologische reservering. In dit waterplan zijn de voorlopige conclusies over de wateropgave voor noodretenties meegenomen.

Toets plan

Het beleid van hogere overheden werkt door in het beleid van lagere overheden. Op basis van dit beleid zijn de uitgangspunten voor de toekomstige waterhuishouding in het plangebied beschreven. Voor de inhoudelijke behandeling hiervan wordt verwezen naar de waterparagraaf (paragraaf 4.14).

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013-2023

Dit is de toekomstvisie 2013-2023 van de gemeente Hardenberg. In 2004 stelde de gemeente haar eerste toekomstvisie onder de titel vast 'de gemeente Hardenberg stapt stevig op de toekomst af'. Die toekomstvisie is door de raad geactualiseerd in 2008 en vernieuwd in 2012/2013 en op 23 april 2013 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. 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 in de afgelopen jaren 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 het bestemmingsplan 'Broeklanden Zuid' zal gaan voorzien, betreft de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Broeklanden in Hardenberg. Daarnaast draagt de ontwikkeling van Broeklanden Zuid bij aan de werkgelegenheid in de gemeente Hardenberg. De ontwikkelingen in het plangebied betreffen de 1^{ste} fase van Broeklanden-Zuid en passen in de visie van de gemeente.

2.4.2 Bedrijventerreinvisie gemeente Hardenberg

In mei 2010 is de bedrijventerreinvisie gemeente Hardenberg vastgesteld. Het provinciale beleid, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening 2009, was voor de gemeente Hardenberg aanleiding tot het opstellen van de bedrijventerreinvisie. 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 bedrijventerreinvisie.

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

In verband met de economische crisis heeft het grondbedrijf van de gemeente Hardenberg in 2011 voor de uitgifte van bedrijfskavels een crisis-update opgesteld. Hiermee is een aanpassing gemaakt in de programmering van de bedrijventerreinen en het tempo van de uitgifte.

Kwantitatieve aspecten bedrijventerreinen

Hoofddambitie van de gemeente Hardenberg is het beschikbaar hebben van een voldoende en een gevarieerd aanbod aan bedrijventerreinen, zodat aan de vraag van ondernemers kan worden voldaan. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn daarbij heel belangrijk, zowel bij nieuwe als bij bestaande terreinen.

De bedrijventerreinenvisie bevat een kwantitatieve raming tot 2020, waarbij ook de planontwikkeling van Broeklanden Zuid is meegenomen. Uit de bedrijventerreinenvisie blijkt dat vraag en aanbod tot de periode 2020 in balans zijn in de gemeente Hardenberg. Het gaat hierbij zowel om 'harde' als 'zachte' plannen. Het plangebied maakt deel uit van het bedrijventerrein Broeklanden Zuid. Broeklanden Zuid is hierbij gereserveerd als 'hard plan'.

Kwalitatieve behoefte

Conform de bedrijventerreinvisie van de gemeente wordt op bedrijventerrein Broeklanden Zuid (waar het plangebied deel van uitmaakt) ingezet op de ontwikkeling van een grootschalig terrein met gemengde en zware bedrijvigheid. Daarbij worden de sectoren productie, logistiek, groothandel en kadegebonden bedrijvigheid specifiek genoemd. De keuze van deze sectoren 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.

Toets plan

De plannen voor het plangebied zijn opgenomen binnen de planvorming tot 2020 en passen binnen de regionale behoefte. Daarbij stuurt de gemeente sterk op hantering van de Ladder voor duurzame verstedelijking en staan de thema's duurzaamheid, aandacht voor kwaliteit en zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimte centraal in het gemeentelijk beleid. Daarbij wordt opgemerkt dat een (groot) deel van de onbebouwde gronden van Broeklanden en de Kop van Broeklanden niet meer vrij is vanwege opties of reeds verkocht is. Fysiek lijkt er dan ruimte te zien, terwijl dat in de praktijk niet zo is. Toetsing aan de principes van de ladder voor duurzame verstedelijking is samengevat in 2.5.

2.4.3 Waterplan Hardenberg

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

voorbeeld: het overtollig water mag in buurgemeenten niet tot extra problemen leiden) en het principe van water '*vasthouden - bergen - afvoeren*'.

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

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

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom van de kern Hardenberg en valt zodoende in het gebied 'Buitengebied'. Het buitengebied is doorgaans relatief hoog gelegen. In vrijwel het gehele gebied treedt infiltratie van regenwater op. Dit regenwater komt na verloop weer als kwelwater naar boven in het Vechtdal. In de afgelopen twee eeuwen is het drainage stelsel ten behoeve van de landbouw enorm uitgebreid met kanalen, sloten en vaarten. Een deel van het kanalsysteem heeft een transport-functie (zoals het kanaal Almelo-de Haandrik). Het buitengebied is overwegend agrarisch. De functies recreatie en natuur worden wel steeds belangrijker. Het waterbergend vermogen in de buitengebieden is behoorlijk. Waterschap Velt en Vecht heeft op basis van landelijke werknormen uitgerekend dat de wateropgave voor noodretentiegebieden 3,6 miljoen m³ bedraagt. Dit is het aantal m³ dat één keer in de honderd jaar geborgen moet kunnen worden in het buitengebied om de gevolgen van heviger regenbuien op te vangen. De huidige bergingscapaciteit dient vergroot te worden om aan de eisen voor 'water bergen en vasthouden' nu en in de toekomst te voldoen. Er is meer waterbergend vermogen nodig voor zowel het water uit Hardenberg zelf als voor het waterbergend vermogen op stroomgebiedniveau.

Toets plan

Het beleid van hogere overheden werkt door in het beleid van lagere overheden. Op basis van dit beleid zijn de uitgangspunten voor de toekomstige waterhuishouding in het plangebied beschreven. In het ontwerp van het gehele bedrijventerrein Broeklanden Zuid is langs de randen ruimte gereserveerd voor waterberging. Een deel van deze waterberging ligt in het plangebied. Voor de inhoudelijke behandeling hiervan wordt verwezen naar de waterparagraaf (paragraaf 4.14).

2.4.4 Beleidsplan archeologie

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

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

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

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

In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op de archeologie met betrekking tot het plangebied.

2.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

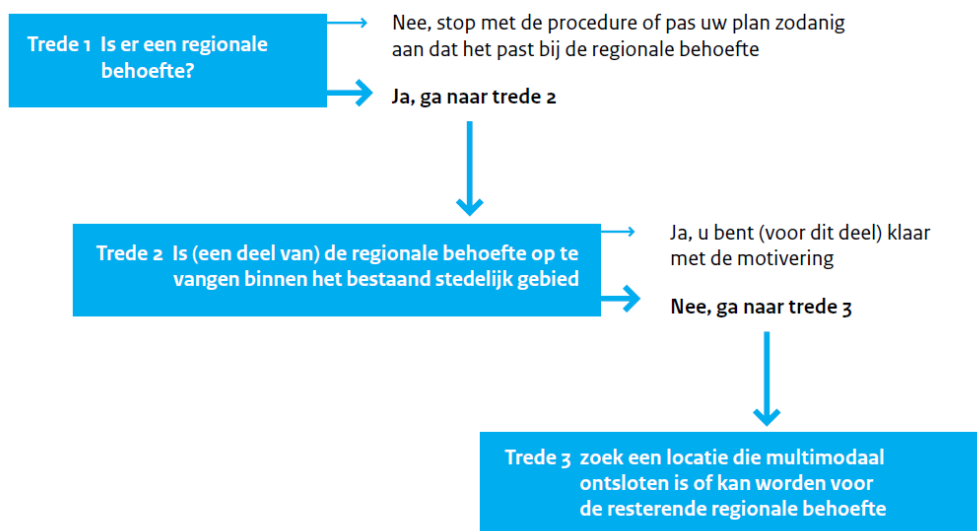
2.5.1 Inleiding

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze verplichte toetsing is verder vastgelegd in het Barro. De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

Ter invulling van de 6^{de} en het 13^{de} Nationaal Belang uit het SVIR is op 1 oktober 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Bij deze wijziging is in het Bro de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking als procesvereiste opgenomen. Deze ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de de-

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

centrale overheden, zoals het bestemmingsplan. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen moeten worden gemotiveerd met behulp van een drietal opeenvolgende stappen (treden). Hierbij is het volgende stroomschema van toepassing.



Stroomschema ladder voor duurzame verstedelijking

De planontwikkeling is in de volgende paragrafen nader getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.5.2 **Beoordeling regionale, intergemeentelijke vraag**

Regiofunctie, kwalitatieve behoefte

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein (Broeklanden en de Kop van Broeklanden) waarbij sprake is van een intergemeentelijke vraag en kwalitatieve opvangfunctie voor bedrijven in het grootschalige en zware segment.

Kwantitatieve behoefte

In de bedrijventerreinenvisie, welke het basiskader vormt voor de kwantitatieve behoefte, wordt geconstateerd dat de totale vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Hardenberg tot 2020 op basis van de BLM-methodiek circa 110 hectare – 116 hectare netto bedraagt. Hiervan is circa 28,4 hectare direct beschikbaar en circa 83 hectare bestaat uit zachte en harde plannen (43 hectare hard en 40 hectare zacht). Het terrein Broeklanden Zuid is hierbij gereserveerd als 'hard plan'. Het gaat op de ontwikkeling van 38 ha netto bedrijventerrein. In het uitgiftebeleid van het Grondbedrijf (2011) is opgenomen hoe en voor welke omvang de uitgifte plaatsvindt. Dit is het actuele toetsingskader voor uitgifte van bedrijfskavels.

Gezien de economische ontwikkelingen na 2010 en de daarmee samenhangende landelijke afname van de vraag naar bedrijfsruimte heeft de gemeente de gewenste 38 ha (netto) gefaseerd en is voor de eerste fase van 28 ha (netto) geraamd. Uitgaande van 27 ha bruto (20 ha netto) voor de eerste fase van Broeklanden Zuid, zijn vraag en aanbod tot de periode 2020 in balans in de gemeente Hardenberg. De plannen in onderhavig gebied zijn daarbij reeds opgenomen binnen de planvorming tot 2020.

Daarbij stuurt de gemeente sterk op hantering van de Ladder voor duurzame verstedelijking en staan de thema's duurzaamheid, aandacht voor kwaliteit en zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimte centraal in het gemeentelijk beleid. Daarbij wordt opgemerkt dat een (groot) deel van de onbebouwde gronden van Broeklanden en de Kop van Broeklanden niet meer vrij is vanwege opties of reeds verkocht is. Fysiek lijkt er dan ruimte te zien, terwijl dat in de praktijk niet zo is.

2.6 Conclusie

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

3 Planbeschrijving

3.1 Historische ontwikkeling en landschap

Het plangebied ligt op de grens van een veenontginningslandschap en een heideontginningslandschap. Dit type landschap kan worden gekarakteriseerd als een vlak, grootschalig en rechtlijnig gebied met half-transparante linten van bebouwing en boombeplantingen. De bebouwing en beplanting zijn geconcentreerd aan de ontginningsbases. Ten behoeve van de turfwinning zijn kanalen gegraven, die nu deels zijn gedempt. De omgeving ten zuiden van het plangebied komt overeen met dit beeld en bestaat uit grote open weidevelden en akkerland, afgewisseld met begroeiing langs wegen, erven en perceelsgrenzen en kleine bospercelen. In de omgeving wordt veel maïs verbouwd. Hierdoor krijgt het landschap in de zomer vanwege de opgaande maïsplanten een minder open en vlak karakter. Rond het plangebied is sprake van verspreide bebouwing en dan vooral langs de ontginningslinten, zoals de Kuilenweg. Het betreffen veelal (agrarische) bedrijven en enkele burgerwoningen:

- Kuilenweg 4 – woning (nu perceel Frankrijkweg 5);
- Kanaalweg Oost 86a – boerderij.

Op de historische kaart is te zien dat ten zuiden van de locatie van het plangebied een broekgebied aanwezig is dat in die periode nog niet in ontginning was genomen.

Broekgebieden zijn moerassige gronden die na de ontginningen in de tweede helft van de 19e eeuw voornamelijk als grasland voor de veeteelt gebruikt werden (hooilanden). De bedrijventerreinen in dit gebied zijn beeldbepalend geworden voor de oostelijke entree van Hardenberg.

3.2 Locatiekeuze en stedenbouwkundig plan Broeklanden Zuid

De gemeente Hardenberg heeft als doel om de huidige economische positie en streekfunctie te versterken. Daarbij moet een zo aantrekkelijk mogelijk ondernemersklimaat worden gecreëerd en worden gezorgd voor voldoende bedrijventerrein. Uit behoefteramingen in de bedrijventerreinvisie blijkt dat ruimtebehoefte bestaat naar een nieuw bedrijventerrein dat niet binnen de huidige terreinen en bebouwingsgrenzen kan worden ingevuld. De gemeente Hardenberg is dan ook voornemens om het bestaande Broeklanden aan de zuidzijde gefaseerd uit te breiden.

Locatiekeuze

Ten behoeve van de ontwikkeling van geheel Broeklanden Zuid is in 2009 een studie gedaan naar een mogelijke locatie. De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein, geschikt voor zwaardere categorieën bedrijvigheid als aanvulling op Broeklanden en Kop van Broeklanden, kent geografisch drie mogelijkheden:

1. Noordwaarts, aansluitend op Broeklanden, aan de noordzijde van de Emtenbroekerdijk.
2. Zuidwaarts, aansluitend op Broeklanden, aan de zuidzijde van de Duitslandweg.
3. Aan de zuidzijde van bedrijventerrein Nieuwe Haven, over de Broeklandenweg.

Ontwikkeling ten noorden van Broeklanden

Deze locatie is afgevalen vanwege geluidsproblematiek (toename aantal gehinderden), matige ontsluitingsmogelijkheden en minder goede aansluiting op de inwaartse zonering van het huidige bedrijventerrein Broeklanden.

Ontwikkeling ten zuiden Nieuwe Haven

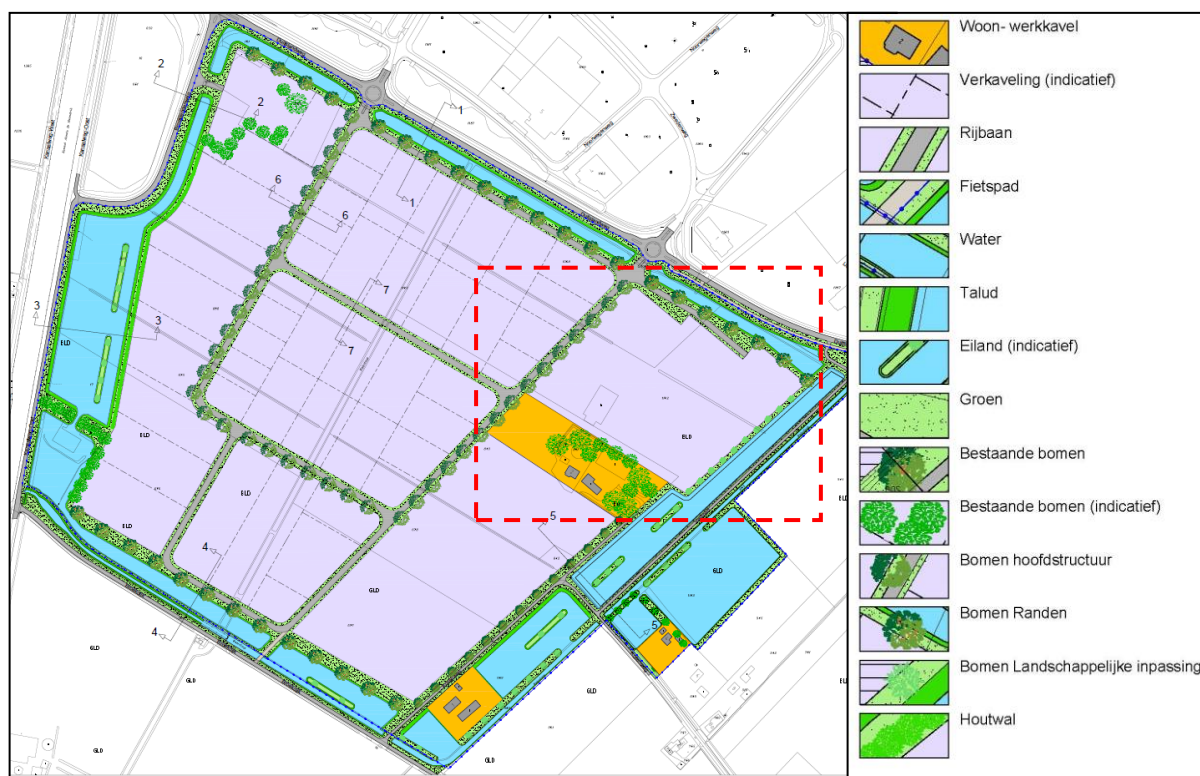
Deze locatie is afgevalen vanwege de ligging buiten de verstedelijkingscontour, nabijheid lintbebouwing langs de Bruchterbeekweg en een andere ruimteclaim.

Ontwikkeling ten zuiden van Broeklanden

Voor deze locatie is gekozen vanwege de mogelijkheden om zichtlocaties te creëren, de rechthoekige structuur van het gebied, de geringe (woon)bebouwing in en om het plangebied, de aanwezige ontsluiting (de Duitslandweg, inclusief twee rotondes). Op de aspecten ruimtelijke structuur, verwerfbaarheid, ontsluiting en een goede milieuzonering verdient de uitbreiding ten zuiden van de Duitslandweg de voorkeur boven andere uitbreidingsrichtingen.

Stedenbouwkundig plan Broeklanden Zuid

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan 'Broeklanden Zuid' is een stedenbouwkundig plan opgesteld. De opzet van het plan wordt vooral bepaald de groene randen en de aansluiting bij de bestaande orthogonale verkavelingsstructuur. De zijde van de Duitslandweg wordt ingericht als zichtzone. De randen van het plangebied worden ingericht als overgangsgebied tussen bedrijventerrein en landschap. Langs de zijden van het bedrijventerrein die grenzen aan de Broekdijk, het Kanaal Almelo de Haandrik en de Kuilenweg komen afschermende groensingels in combinatie met waterpartijen. De navolgende afbeeldingen tonen het stedenbouwkundige plan. De globale ligging en begrenzing van het plangebied is aangeduid met een rood kader.



Weergave globale ligging van het plangebied in het stedenbouwkundig plan Broeklanden Zuid



Weergave globale begrenzing van het plangebied in het stedenbouwkundig plan Broeklanden Zuid

Landschappelijke structuur en waterstructuur

De hoofdstructuur van Broeklanden Zuid sluit aan op het onderliggende landschap, zodat de herkenbaarheid van deze historische landschappelijke laag gehandhaafd blijft. Er wordt ingezet op inpassing in het landschap. De bestaande landschappelijke elementen, zoals de verkavelingsrichting, waterlopen etc. vormen het ruimtelijk casco van het plan. De oriëntatie/rooilijn van de bebouwing wordt gerelateerd aan de huidige verkavelingsrichting. De belangrijkste aandachtspunten voor de landschappelijke structuur en waterstructuur zijn:

- behoud historische ontginningsstructuur;
- robuust watersysteem;
- bomenrijen langs hoofdontsluiting vormen een ‘zachte’ en afwisselende overgang richting het buitengebied in elke fase;
- behoud en versterking erfbeplanting bestaande woning Kuilenweg 2 (nu perceel Frankrijkweg 5).

Groenstructuur

De kaarsrechte landbouwgronden aan de randen van het plangebied veranderen door de ontwikkeling van Broeklanden in forse groen/blauwe zones. Laanbeplanting aan één zijde van de weg zorgt voor een groene aankleding van het bedrijventerrein. De bestaande bomensingel langs de Kuilenweg blijft behouden. Beplanting aan de oost-, zuid- en westzijde zorgen tezamen met de oeverinrichting van de waterpartijen voor afscherming van ‘achterkanten’ van het bedrijventerrein en een geleidelijke overgang naar de omgeving.

Ontsluitingsstructuur

De belangrijkste aandachtspunten voor de ontsluitingsstructuur zijn:

- de hoofdontsluiting is gekoppeld aan de hoofdstructuur van het bestaande bedrijventerrein Broeklanden;
- de hoofdentree bestaat uit in elk geval twee punten;
- bij de gefaseerde uitvoering moet rekening worden gehouden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten, door het bieden van minimaal twee routes;
- de infrastructuur zal bij verschillende faseringen moeten functioneren;
- het parkeren, laden en lossen en opslag zal op het eigen terrein gebeuren.

Het plangebied wordt op twee punten aangesloten op de huidige verkeersstructuur van Broeklanden, te weten de Duitslandweg ter hoogte van de Zwedenweg en de Denemarkenweg. Deze ontsluitingspunten alsmede de verbinding met de Broeklandenweg worden gemarkeerd door een verbijzondering in de architectuur van de bedrijfsbebouwing. Vervolgens zijn alle bedrijfskavels bereikbaar via een interne ontsluitingsweg die een lus vormt. Het parkeren, laden en lossen en opslag zal op eigen terrein gebeuren, zodat geen rommelig beeld ontstaat in de openbare ruimte.

3.3 Huidige situatie plangebied

Een deel van het plangebied is inmiddels al in gebruik genomen als bedrijventerrein. Voor deze delen van het plangebied zijn al ruimtelijke procedures doorlopen, maar is nog geen actuele juridische regeling in de vorm van een bestemmingsplan opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in. Het deel dat al ontwikkeld is bestaat uit de percelen Frankrijkweg 1 en 5. In de navolgende alinea's is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie ter plaatse van deze percelen. Voor de tussenliggende agrarische gronden zijn de plannen ook dusdanig concreet dat een passende bedrijfsbestemming aan deze gronden kan worden toegekend. Dit betreft echter een nieuwe ontwikkeling en een beschrijving van dit deel van het plangebied is opgenomen in paragraaf 3.4.

Perceel Frankrijkweg 1

Door een initiatiefnemer is op 4 december 2013 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een bedrijfshal met kantoorruimte en het plaatsen van enkele vlaggenmasten op het perceel Kuilenweg 2a (nu perceel Frankrijkweg 1) te Bruchterveld. De omgevingsvergunning is verleend en het bedrijf Moderna is inmiddels in het gebied gevestigd. Moderna is een textielservicebedrijf dat gespecialiseerd is in verkoop van bedrijfskleding en reiniging van diverse textielproducten. De bedrijfshal met kantoorruimte is georiënteerd op de Duitslandweg. Het complex heeft een bouwhoogte van circa 13 meter. De parkeerplaatsen zijn op eigen terrein aangelegd, aan de achterkant en zijkant van het pand. Aan de zijkant is een haag aangelegd die ervoor zorgt dat de parkeerplaatsen aan het zicht worden onttrokken. Aan de westzijde van het perceel is een weg aangelegd. Deze weg is aangesloten op de rotonde in de Duitslandweg. Daarnaast is aan de noordzijde een groenstrook en een waterpartij aangelegd.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de kavel en huidige situatie in het plangebied weergegeven.



Perceel Frankrijkweg 1



Huidige situatie perceel Frankrijkweg 1

Perceel Frankrijkweg 5

In het zuiden van het plangebied is het transportbedrijf Salomons gevestigd, die gespecialiseerd is in het transport van mest, compost en andere (rest)producten afkomstig uit de agrarische sector. Op het perceel vindt geen opslag van goederen plaats. De locatie wordt uitsluitend gebruikt voor de stalling van de vrachtwagens en de vestiging van het kantoor.

3.4 Nieuwe ontwikkelingen

Tussen de percelen Frankrijkweg 1 en 5 liggen agrarische gronden. Deze gronden zijn in het stedenbouwkundig plan voor Broeklanden Zuid geheel bestemd als bedrijventerrein. Door de komst van de bedrijven op de percelen Frankrijkweg 1 en 5 is ervoor gekozen om ook aan deze gronden de bestemming 'Bedrijventerrein' toe te kennen en biedt mogelijkheden voor uitbreiding van deze bedrijven aldaar. Hierdoor krijgt het gehele plangebied een uniforme planologische regeling. Voor dit deelgebied geldt net als ter plaatse van de percelen Frankrijkweg 1 en 5 een maximum bebouwingspercentage van 80% in het bouwvlak. De maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt voor gebouwen 15 m. Via een binnenplanse afwijking is een bouwhoogte tot 20 m mogelijk.

Broeklanden Zuid wordt een gemengd bedrijventerrein, waarbij het accent op de grotere en zwaardere bedrijven ligt. De ligging van Broeklanden Zuid bij de provinciale wegen en ver van woonbebouwing af, leent zich goed voor de zwaardere milieucategorieën. Het deelgebied is geschikt voor bedrijven tot en met categorie 3.2. In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de haalbaarheid van het plan, zodat inzichtelijk is hoe het plan zich tot de diverse relevante milieukaders verhoudt.

Beeldkwaliteit

Het nieuwe bedrijventerrein Broeklanden Zuid is gelegen ten zuidoosten van de kern Hardenberg. Het terrein ligt ten zuiden van het bedrijventerrein Broeklanden en grenst direct aan het landelijk gebied. Broeklanden Zuid is samen met Kop van Broeklanden beeldbepalend voor de oostelijke entree van Hardenberg. Vanaf de Duitslandweg zal de bebouwing in Broeklanden Zuid als eerste gezien gaan worden. Het streven is om enerzijds een kwalitatief hoogwaardig werk- en leefklimaat te creëren op het terrein zelf en anderzijds een aantrekkelijke overgang te creëren tussen bedrijventerrein en buitengebied. Om dit te kunnen bewerkstelligen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

De gemeenteraad van Hardenberg heeft bij besluit van 15 december 2009, nr. 2009/104920 het beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Broeklanden Zuid vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is van toepassing op onderhavig plangebied.

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 haalbaarheid en uitvoerbaarheid hoeft alleen aangetoond te worden voor het deel van het plangebied waar nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan. Dit betreffen de gronden die tussen de percelen Frankrijkweg 1 en 5 liggen. De percelen Frankrijkweg 1 en 5 zijn al gerealiseerd en daarvan hoeft de haalbaarheid niet meer te worden aangetoond. De conclusie is dat de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen haalbaar en uitvoerbaar zijn.

4.2 Vormvrije MER-beoordeling

Algemeen

De m.e.r.-plicht is in de Nederlandse wetgeving gekomen als gevolg van de implementatie van Europese richtlijnen betreffende dit onderwerp. Het doel van het doorlopen van de m.e.r. is het milieuaspect een volwaardige plaats te geven in de publiek-rechtelijke besluitvorming. Het milieueffectenrapport (MER) is primair een hulpmiddel om tot goede besluitvorming te komen en houdt niet zelf een besluit in omtrent een bepaalde activiteit. De verplichting tot het opstellen van een MER ontstaat wanneer sprake is van een activiteit die mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. De activiteiten die hierbij relevant zijn, zijn genoemd in de bijlage, onderdeel C en D van het Besluit m.e.r. Hieraan zijn drempelwaarden verbonden. Echter, in alle gevallen is het bij een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r., te toetsen of er sprake is van nadelige milieugevolgen. Bij activiteiten die onder de drempelwaarden blijven, kan hierbij worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij activiteiten die de drempelwaarden overschrijden, is een volledige toetsing inzake de m.e.r.(beoordelings-)plicht nodig. Daarnaast moet voor een plan een plan-MER worden opgesteld op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998), indien significante effecten op nabij gelegen Natura2000-gebieden niet kunnen worden uitgesloten.

Toetsing

Er is getoetst of het onderhavige plan m.e.r.(beoordelings-)plichtig is. Het volgende kan hier over worden geconstateerd: het onderhavige plan kan worden beschouwd als de in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. genoemde activiteit 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein' (categorie D.11.3). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.

De omvang van het totale onderhavige plan is ca. 8 ha. Daarmee wordt de drempelwaarde van 75 ha niet overschreden en is er geen sprake van een plan-m.e.r.-plicht. Sinds 1 april 2011 zijn deze drempelwaarden echter indicatief. Dit betekent dat ook als een project onder de drempelwaarden blijft, er wel een toetsing moet worden gedaan

of er nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Deze toetsing is de zogenaamde “vergewisplicht”. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn. Dit betekent dat er bij dit plan sprake is van een vergewisplicht. Hier wordt met de navolgende vormvrije m.e.r.-beoordeling invulling aan gegeven.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bij het bepalen van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wordt, conform de Bijlage III van de Europese Richtlijn², ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit wordt verricht;
- de kenmerken van het potentiële effect

De kenmerken van het project

In de nieuwe situatie wordt het plangebied geheel ontwikkeld als bedrijventerrein. In de bestaande situatie zijn er echter reeds 2 percelen (de percelen Frankrijkweg 1 en 5) met een totale oppervlakte van ca. 3,3 ha die op basis van eerdere procedures zijn ontwikkeld als bedrijfsperceel. In het zuidelijke deel van het plangebied bevindt zich eveneens een bestaande woning met opstallen (perceel Frankrijkweg 5). De resterende delen van het plangebied die nu nog een agrarische functie hebben (bestaand grasland) worden met het project eveneens ingevuld met bedrijven.

De plaats waar de activiteit wordt verricht

Het plangebied is gelegen in het gebied Broeklanden-Zuid, dat door de gemeente is aangewezen als nieuw bedrijventerrein. Het plangebied sluit aan op het bestaande bedrijventerrein Broeklanden, dat is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Hardenberg. Het plangebied wordt aan de noordelijke zijde begrensd door de Duitslandweg. Aan de oostzijde is een waterloop gelegen. Voor het overige grenst het plangebied aan bestaand open agrarisch gebied. Het plangebied ligt op de grens van een veenontginningslandschap en een heideontginningslandschap. Dit type landschap kan worden gekarakteriseerd als een vlak, grootschalig en rechtlijnig gebied met half-transparante linten van bebouwing en boombeplantingen. Het plangebied is niet gelegen in een omgeving met een bijzondere natuurlijke waarde. Wel is sprake van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde in het gebied.

De kenmerken van het potentiële effect

In de volgende hoofdstukken van hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt aangetoond dat onderhavig plan past binnen de gestelde normen voor de diverse milieuaspecten. Gezien de kenmerken van de plaats waar de activiteit wordt verricht, worden de aspecten ‘natuur’, ‘archeologie’ en ‘landschap’ nog nader besproken:

- *Natuur*: Het plangebied ligt niet nabij beschermde natuurgebieden. Effecten op beschermde natuurgebieden kunnen op voorhand worden uitgesloten.
- *Archeologie*: Gezien de middelhoge archeologische verwachtingswaarde is er archeologisch onderzoek uitgevoerd. Er zijn tijdens het veldonderzoek geen indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats in het plangebied. Voor het plangebied is geen vervolgonderzoek aanbevolen. Zie ook paragraaf 4.11.

² Bijlage III bij EEG richtlijn 85/337/EEG (gewijzigd bij richtlijn 97/11/EG en richtlijn 2003/35/EG).

- *Landschap*: De impact op het landschap wordt beperkt, aangezien de nieuwe ontwikkeling in wordt gepast binnen de bestaande landschappelijke structuren, zoals de verkavelingsrichting. De bestaande houtopstanden en groenstructuur op het erf van de woning aan de Kuilenweg 2 (nu perceel Frankrijkweg 5) worden verder waar mogelijk gehandhaafd.

Tevens is er geen sprake van ontwikkelingen en activiteiten in de nabijheid van het plangebied, die kunnen leiden tot cumulatieve milieueffecten.

Conclusie

Op grond van het voorgaande komt het bevoegd gezag tot de conclusie dat er geen nadelige milieugevolgen te verwachten zijn, waardoor een nadere m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is. Het aspect vormvrije m.e.r.-beoordeling vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Akoestische situatie - industrielawaai

4.3.1 Inleiding

Rondom het bedrijventerrein ligt een zone Broeklanden waar de geluidsbelasting vanwege het bedrijventerrein niet hoger mag zijn dan 50 dB(A). Voor het nieuwe bedrijventerrein Boeklanden Zuid heeft het Samenwerkingsverband Regio IJssel Vecht een akoestisch onderzoek uitgevoerd³. Doelstelling van dat onderzoek is geweest om te komen tot een zonevoorstel die zou aansluiten op de bestaande zones rond de industrieterrein Nieuwe Haven/Bruchterweg, Broeklanden Zuid en Kop van Broeklanden. In het onderzoek is rekening gehouden met cumulatieve effecten vanwege de gezamenlijke bedrijventerreinen. Dit betekent ook dat deze zones deels zijn aangepast c.q. gewijzigd. Binnen de reikwijdte van deze contour wordt het bedrijventerrein gefaseerd uitgegeven.

In het kader van de planvoorbereiding in 2009 is voor een aantal omliggende woningen een hogere waarde vastgesteld. Deze waarden blijven nog steeds van kracht en worden in het kader van dit bestemmingsplan niet herzien.

4.3.2 Onderzoek 20 juli 2012

Voor de ontwikkeling van de eerste fase van Broeklanden Zuid (deel oosten, noorden en noordwesten Broeklanden Zuid), waar onderhavig plangebied gedeeltelijk deel van uitmaakt, is het onderzoek uitgevoerd⁴. De woning aan de Kuilenweg 4 (nu perceel Kuilenweg 2) is daarbij aangemerkt als bedrijfscategorie 3.2. De woningen aan de Kuilenweg 1 en 4 zijn in het onderzoek aangemerkt als een voor geluid gevoelige bestemming, waarvoor te zijner tijd als het gehele bedrijventerrein ontwikkeld wordt een hogere grenswaarde vastgesteld moet worden.

³ Akoestisch onderzoek Uitbreiding industrieterrein Broeklanden Zuid, Regio IJssel-Vecht d.d. 26 mei 2008.

⁴ Memo variant Broeklanden west, Adviesbureau VOBRU d.d. 20 juli 2012.

4.3.3 Relatie categorieën akoestisch onderzoek met milieucategorieën bestemmingsplan

Voor het plangebied Broeklanden Zuid is de geluidsverkaveling, gebaseerd op de maximaal toegestane categorie bedrijven in het stedenbouwkundig model (dat model is gebaseerd op de VNG brochure bedrijven en milieuzonering), in de berekening meegenomen. De categorieën, zoals gehanteerd in het akoestisch onderzoek, zijn vertaald naar de milieucategorieën op de verbeelding bij dit bestemmingsplan.

De uiteindelijke beoordeling of een bedrijf zich op een kavel kan vestigen, vindt plaats in het kader van de Wet milieubeheer. Hierbij wordt rekening gehouden met factoren als de hoeveelheid nog uit te geven terrein, maar ook met maatregelen die een bedrijf redelijkerwijs zou kunnen treffen om de geluidemissie te beperken. Op deze wijze wordt de beschikbare geluidsruimte zo goed mogelijk benut en kan worden voorkomen dat er te veel geluidsruimte wordt vergund.

4.3.4 Conclusie

Door de bepalingen in de Wet geluidhinder worden aan de toelaatbare geluidsuitstraling van (nieuwe) bedrijventerreinen beperkingen opgelegd. De geluidsuitstraling die als gevolg van activiteiten op een (nieuw) bedrijventerrein kan worden toegestaan, is afhankelijk van de planologische situatie rond het bedrijventerrein. De beperkingen zijn direct gerelateerd aan de afstand van geluidgevoelige objecten en opzichte van de terreingrens van het bedrijventerrein. Voor de woningen aan Kuilenweg 1 en 4 is de geluidbelasting lager of gelijk aan 55 dB(A).

4.4 Akoestische situatie - wegverkeerslawaaï

4.4.1 Inleiding

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Het aspect industrielawaai is behandeld in paragraaf 4.3. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

4.4.2 Onderzoek

De ontsluiting van het plangebied vindt plaatst via een interne ontsluitingsweg aan de noordwestzijde van het gebied. De ontsluiting op de Kuilenweg komt in zijn geheel te vervallen. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen nabij gevoelige functies af, zoals ter plaatse van Kuilenweg 4. In dit kader is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï voor omliggende objecten niet noodzakelijk.

Het voorliggende plan voorziet niet in het oprichten van nieuwe geluidgevoelige bebouwing in de zin van de Wet geluidhinder. Deze wet is daarom verder niet van toepassing en daarmee is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Inleiding

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

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

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

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

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn volgens de toelichting in de VNG-publicatie niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Navolgende tabel geeft inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor 'rustige woonwijken' of 'rustige buitengebieden' als voor 'gemengde gebieden'.

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

Tabel richtafstanden en omgevingstype (bron: VNG, 2009)

De minimaal aan te houden afstand wordt bepaald aan de hand van de afstanden voor een aantal milieuaspecten. Bij een bepaald type bedrijfsvoering geldt bijvoorbeeld voor het milieuaspect geluid een minimaal aan te houden afstand van 50 meter en voor het milieuaspect geur 30 meter (er zijn meer milieuaspecten dan deze twee). De grootste afstand in dit voorbeeld is 50 meter. Dit houdt in dat dit type bedrijf deze grootste afstand ten minste moet aanhouden tot een rustige woonwijk. Elke minimaal aan te houden afstand is een indicatieve onderzoekszone. Deze zone geeft aan dat voor een dergelijk type bedrijf in zijn algemeenheid geldt dat die afstand in acht gehouden moet worden tot een rustige woonwijk. Uit nader onderzoek naar de verschillende milieuaspecten, de precieze aard van het bedrijf en de precieze omgevingsfactoren moet bepaald worden of een bedrijf de bedrijfsvoering mag uitvoeren op die plaats. De zonering zoals die in dit bestemmingsplan is opgenomen heeft betrekking op het gebruiksaspect van de grond en de bebouwing. Via de Wet Milieubeheer wordt het functioneren van het bedrijf (de inrichting) precies vormgegeven.

4.5.2 Onderzoek

Gevoelige functies in de omgeving van het bedrijventerrein

In de nabijheid van het plangebied komen enkele bestaande woningen en bedrijfswoningen voor. Vanuit deze woningen zijn in de VNG-publicatie de aanbevolen richtafstanden aangehouden. Voor de milieuzonering in het plangebied is de woning Kuilenweg 4 maatgevend. Deze woning ligt op circa 150 m van het plangebied.

De omgeving van het plangebied is aangemerkt als rustig buitengebied. Bij de zone-ring is gemeten vanaf de gevel van een bestaand gevoelig object. In het plangebied zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan. Hiermee wordt ruim voldaan aan de minimale afstand van 100 m van deze bedrijven tot de nabij gelegen woning.

Gevoelige functies op het bedrijventerrein

Op het bedrijventerrein zijn geen nieuwe gevoelige functies in de vorm van bedrijfs-woningen toegestaan. De bestaande woning aan de Frankrijkweg 5 (voorheen Kuilenweg 2) is in dit plan met de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid dit bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Inleiding

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

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

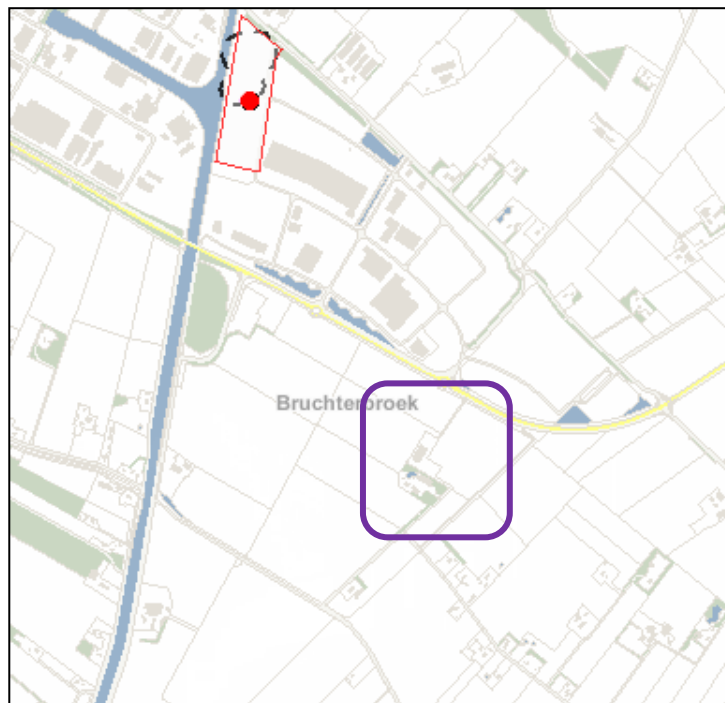
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet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

4.6.2 Onderzoek

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat in de omgeving geen risicovolle bronnen zijn gelegen. Ten noorden van het plangebied is aan de Noordwegenlaan 8 op een afstand van meer dan 800 meter de Bevi-inrichting N2 Energie BV gevestigd. Binnen het invloedsgebied van deze inrichting zijn echter geen (beperkt) kwetsbare objecten voorzien. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is daarmee niet noodzakelijk.

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

Voor een goede bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten kan gebruik worden gemaakt van de reguliere aansluitingen op het omliggende wegennet.



Uitsnede provinciale risicokaart

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Geurhinder veehouderijen

Op circa 750 meter afstand van het plangebied, aan de Kanaalweg Oost 86 is een melkveehouderij gelegen. De hinderafstand in verband met geur van een dergelijk bedrijf is 100 meter. Gelet op de grotere afstand tot het plangebied heeft het aspect geur geen belemmerende werking voor dit bestemmingsplan.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Inleiding

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

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

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

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

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

4.8.2 Onderzoek

De planontwikkeling voorziet in de realisatie van een bedrijventerrein. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens niet voor deze functie. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk gemaakt moet worden dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In het kader van Broeklanden Zuid is onderzoek uitgevoerd naar luchtkwaliteit⁵. Het onderzoek gaat uit van de ontwikkeling van geheel Broeklanden Zuid. Voor de toetsjaren 2009, 2010, 2015 en 2019 is zowel de situatie vóór als na realisatie van het terrein is getoetst aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit voldoet in alle getoetste situaties aan de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ (40 µg/m³). Ook de daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ wordt niet vaker overschreden dan toegestaan (35x). Gebaseerd op de resultaten van de luchtkwaliteitstoets kan het bestemmingsplan Broeklanden Zuid zonder meer worden uitgevoerd, luchtkwaliteit vormt geen knelpunt voor het realiseren van bedrijventerrein Broeklanden Zuid. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van een klein gedeelte van dit bedrijventerrein niet zal leiden tot een knelpunt op het gebied van luchtkwaliteit.

4.8.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.9 Bodem

4.9.1 Inleiding

Voor vaststelling van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom is verkennend bodemen asbestonderzoek uitgevoerd⁶ ter plaatse van toekomstig bedrijventerrein Broeklanden Zuid te Hardenberg. Het verkennend bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740 en de NEN 5707. Aanleiding tot het laten uitvoeren van een verkennend asbestonderzoek is de tijdens de locatieinspectie plaatselijk aangetroffen asbestverdachte materiaal en een door een eigenaar aangeven locatie waar mogelijk puin (= asbestverdacht) in de bodem aanwezig zou kunnen zijn. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie. Op basis van de onderzoeksresultaten moet worden vastgesteld of de gewenste vorm van bodemgebruik, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, mogelijk is en zo niet, welke vervolgacties noodzakelijk zijn.

Omdat het onderzoek dateert uit 2007 is bezien of het onderzoek nog voldoende actueel is. Uit informatie van de gemeente blijkt dat het gebruik van de gronden in de tussenliggende tijd niet is veranderd, en dat daarom nog uit kan worden gegaan van de juistheid van de conclusies van deze onderzoeken.

⁵ Grontmij, Luchtkwaliteit bedrijventerrein Broeklanden – Zuid te Hardenberg d.d. 22 mei 2008.

⁶ Grontmij, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Toekomstig bedrijventerrein Broeklanden-Zuid te Hardenberg d.d. 16 juli 2007.

4.9.2 Conclusie bodemonderzoek

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie als industrieterrein. Indien grond vrijkomt en wordt toegepast in een ander werk, is een partijkeuring conform de eisen van het Bouwstoffenbesluit noodzakelijk. Indien een bodemkwaliteitskaart beschikbaar is, mag de grond als bodem worden toegepast, mits de kwaliteit van de grond vergelijkbaar is met of beter is dan de kwaliteit van de ontvangende bodem.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

Toekomstige infrastructuur

Het plangebied wordt aangesloten op de huidige verkeersstructuur van Broeklanden, te weten de Duitslandweg ter hoogte van de Zwedenweg. Vanuit de rotonde 'prijkt' de interne ontsluitingsweg het plangebied in.

Toekomstige verkeersintensiteiten

Door de ontwikkeling van het bedrijfsperceel is sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen op de omliggende wegen. De huidige verkeersbewegingen in het plangebied worden gevormd door enkele agrarische bedrijfsactiviteiten. De toename van de extra verkeersbewegingen op de omliggende wegen (met name de Duitslandweg) kan binnen het huidige verkeersbeeld en profiel op deze wegen worden verwerkt.

4.10.2 Parkeren

In de stedenbouwkundige visie wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Op de openbare wegen is daarom geen ruimte voor het parkeren opgenomen. De profielen voor de ontsluitingswegen bevatten dan ook geen ruimte voor parkeerplaatsen. Gezien de omvang van de uit te geven kavel is het mogelijk om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. De parkeernorm is in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Archeologie

4.11.1 Inleiding

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

onderzoek worden uitgevoerd indien het onderzoeksgebied grenst aan een gebied met een hoge of middelhoge trefkans.

4.11.2 Onderzoek

Gelet op het bovenstaande is een archeologisch onderzoek uitgevoerd⁷ voor de locatie Broeklanden Zuid te Hardenberg. Het onderzoek heeft bestaan uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat de archeologische verwachting voor het plangebied middelhoog is. Er kunnen archeologische resten verwacht worden die dateren uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. De eventuele archeologische resten kunnen direct onder het maaiveld worden verwacht. Er zijn tijdens het veldonderzoek geen indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats in het plangebied. Voor het plangebied is geen vervolgonderzoek aanbevolen. De voorgenomen bodemingrepen kunnen daar zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag is van mening dat het plangebied voldoende is onderzocht en heeft een selectiebesluit tot vrijgave van het plangebied gemaakt.

Het onderzoek is overeenkomstig de provinciale richtlijnen gebaseerd op een steekproef. Indien tijdens de uitvoering van graafwerkzaamheden in het plangebied alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dient direct contact opgenomen te worden met de bevoegde overheid.

Op 19 maart 2012 is door de regio archeoloog bevestigd dat de onderzoeksresultaten uit 2009 nog steeds geldig zijn.

4.11.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan Broeklanden Zuid en daarmee ook niet voor onderhavig bestemmingsplan. Indien archeologische resten worden aangetroffen geldt te allen tijde een meldplicht bij het bevoegde gezag.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Inleiding

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

⁷ Grontmij, Archeologisch onderzoek Broeklanden Zuid te Hardenberg Inventariserend Veldonderzoek, d.d. 3 februari 2009.

4.12.2 *Ontstaansgeschiedenis en ontginningsstructuur*

Het plangebied ligt op de grens van een veenontginningslandschap en een heideontginningslandschap. Dit type landschap kan worden gekarakteriseerd als een vlak, grootschalig en rechthoekig gebied met half-transparante linten van bebouwing en boombeplantingen. De bebouwing en beplanting zijn geconcentreerd aan de ontginningsbases. Ten behoeve van de turfwinning zijn kanalen gegraven, die nu deels zijn gedempt. De omgeving ten zuiden van het plangebied komt overeen met dit beeld en bestaat uit grote open weidevelden en akkerland, afgewisseld met begroeiing langs wegen, erven en perceelsgrenzen en kleine bospercelen. In de omgeving wordt veel maïs verbouwd. Hierdoor krijgt het landschap in de zomer vanwege de opgaande maïsplanten een minder open en vlak karakter. Rond het plangebied is sprake van verspreide bebouwing en dan vooral langs de ontginningslinten, zoals de Kuilenweg. Het betreffen veelal (agrarische) bedrijven en enkele burgerwoningen:

- Kuilenweg 1 – woning;
- Kanaalweg Oost 86a – boerderij.

Op de historische kaart is te zien dat ten zuiden van de locatie van het plangebied een broekgebied aanwezig is dat in die periode nog niet in ontginning was genomen. Broekgebieden zijn moerassige gronden die na de ontginningen in de tweede helft van de 19e eeuw voornamelijk als grasland voor de veeteelt gebruikt werden (hooilanden). Het grootste gedeelte van het perceel wordt gebruikt als landbouwgrond. Momenteel bestaat het plangebied uit akkers en agrarische graslanden. Er loopt een brede watergang aan de oost- en zuidzijde van het plangebied. Westelijk loopt het kanaal Almelo de Haandrik.

De hoofdstructuur van Broeklanden Zuid sluit aan op het onderliggende landschap, zodat de herkenbaarheid van deze historische landschappelijke laag gehandhaafd blijft. Er is ingezet op inpassing in het landschap. De bestaande landschappelijke elementen, zoals de verkavelingsrichting worden gerespecteerd. De oriëntatie/rooilijn van de bebouwing wordt gerelateerd aan de huidige verkavelingsrichting. De bestaande houtopstanden en groenstructuur op het erf van de woning aan de Kuilenweg 2 worden waar mogelijk gehandhaafd. Daardoor blijft dit erf herkenbaar als verspreid voorkomende bebouwing.

4.12.3 *Conclusie*

Bij het ontwerp van het bedrijventerrein is de onderliggende landschapsstructuur als basis genomen. Hierdoor is in de nieuwe verkavelingsstructuur het oude ontginningspatroon af te lezen. Daarmee is afdoende rekenschap gegeven van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

4.13 *Ecologie*

4.13.1 *Inleiding*

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

SAB heeft gelet daarop voor de ontwikkeling van Broeklanden Zuid een flora- en faunarapportage uitgevoerd⁸. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd.

4.13.2 Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden.

Natuurbeschermingswet 1998

De dichtstbijzijnde gebieden beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreffen het Natura 2000-gebied “Engbertsdijkerven” en “Vecht- en Beneden-Reggegebied”. Deze beschermde gebieden liggen respectievelijk op ongeveer 6.000 en 7.000 meter afstand. Gezien de afstand en de beoogde ontwikkelingen (realisatie bedrijventerrein) zijn negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden niet te verwachten.

EHS

De Vecht en zijn uiterwaarden ten westen van het plangebied zijn aangewezen als EHS. Dit gebied bevindt zich op meer dan 1.500 meter afstand van het plangebied. Gezien de ligging buiten de EHS is geen sprake van directe aantasting van de EHS. Door de aanwezigheid van tussenliggende reeds verstorende elementen als wegen en bebouwing zijn indirecte negatieve effecten op de EHS niet te verwachten.

4.13.3 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). 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.

Algemene soorten

De meeste van deze 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.

Strikt beschermde soorten

Voor soorten die vermeld staan op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet, geldt dat bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. Strikt beschermde gebouwbezonende

⁸ SAB, Flora- en faunarapportage, Broeklanden- Zuid Hardenberg d.d. 15 maart 2013.

vleermuizen zijn, gezien de verspreidingsgegevens, aanwezige habitats en soortspecifieke eisen niet op voorhand uit te sluiten binnen het plangebied. Daarnaast zijn tijdens het veldbezoek de Huismus en de Poelkikker aangetroffen.

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. De (start van de) werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of in het broedseizoen als broedende vogels zijn uit te sluiten. De werkzaamheden kunnen doorlopen in het broedseizoen als broedende vogels binnen het plangebied uitgesloten kunnen worden.

Tabel 1: Indicatieve periode uit te voeren werkzaamheden. Groen: werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden. Oranje: werkzaamheden mogen uitgevoerd worden mits geen broedgevallen aanwezig zijn.

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

4.13.4 Nader onderzoek

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat een aantal strikt beschermde soorten mogelijk voor kunnen komen in het plangebied. Voor de sloop van de gebouwen is daarom onderzoek verricht naar:

- Gebouwbewonende vleermuizen, onderzoeksseizoen: globaal eind mei -medio juli (kraamkolonies) en medio augustus - eind september (paarverblijven).
- Veldspitsmuis, onderzoeksseizoen: globaal augustus - oktober.
- Steenuil, onderzoeksperiode: globaal februari - april.

In het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van de Veldspitsmuis aanwezig. Het plangebied dient niet als leefgebied voor de soort. Het deelgebied tussen Frankrijkweg 1 en 5 dient wel als leefgebied voor vleermuizen (laatvlieger). Met de beoogde plannen is echter geen sprake van negatieve effecten op de vleermuissoorten ter plaatse.

Uit onderzoek is naar voren gekomen dat met de realisatie van het nieuwe bedrijfsterrein negatieve effecten op strikt beschermde soorten niet waarschijnlijk zijn. Het terrein betreft een voormalig agrarisch perceel en is intensief beheerd waardoor een geschikt habitat voor strikt beschermde soorten ontbreekt.

4.13.5 Conclusie

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

4.14 Waterparagraaf

4.14.1 Inleiding

Ten zuidoosten van de kern Hardenberg wil de gemeente bedrijventerrein Broeklanden uitbreiden met Broeklanden Zuid. In 2007 is hiervoor al een waterhuishoudkundig plan geschreven met een waterparagraaf. In 2009 is het bestemmingsplan vastgesteld en in 2011 vernietigd. Nu is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk om ontwikkeling mogelijk te maken. Het nieuwe plan bevat enkele wijzigingen ten opzichte van het vorige plan. Naar aanleiding van deze wijzigingen is het nodig om de waterparagraaf te actualiseren.

In een separate memo⁹ wordt op hoofdlijnen ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten binnen het gehele plan Broeklanden Zuid om op deze manier de watertoets voor het bestemmingsplan te kunnen doorlopen. Na vaststelling van het bestemmingsplan en voor realisatie van het bedrijventerrein zal een nadere uitwerking tot een waterhuishoudkundig- en rioleringsplan opgesteld worden.

4.14.2 Overleg waterbeheerder

In het kader van de watertoets is voor de ontwikkeling van Broeklanden Zuid overleg gevoerd met waterschap Vechtstromen. De afspraken ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie, voor zover relevant voor het bestemmingsplan, zijn opgenomen in deze waterparagraaf.

Uitgangspunt voor de waterhuishoudkundige situatie is de WB21. Waarbij de trits vasthouden, bergen, afvoeren wordt gevolgd. Het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, mag niet versneld worden afgevoerd naar het hoofdwatersysteem. Afwenteling op omliggende gebieden dient te worden voorkomen.

In de bijlage is de memo 'Waterparagraaf Broeklanden zuid 2012' opgenomen. Deze memo is de basis en onderbouwing van de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

4.14.3 Huidige situatie waterhuishouding

De maaiveldhoogte in het plangebied verloopt van NAP+8,50 m tot NAP+9,40 m. De hogere gedeeltes liggen in het noordoosten en zuidoosten.

De bodem bestaat uit moerige eerdgronden, kalkloze gooreerdgronden en veldpozolgronden. In het plangebied bestaat de bodem uit goed doorlatend zand met op enkele plaatsen op een diepte van 1 tot 2 m onder maaiveld een slechter doorlatende laag. De grondwaterstand kan uitzakken tot onder de NAP+7,50 m en stijgen tot een hoogte tussen de NAP+8,10 m en NAP+8,75 m. De grondwaterstanden zijn afhankelijk van de waterpeilen in de diverse watergangen en de afstand tot de watergangen.

Langs het westen van het plangebied ligt het kanaal Almelo-de Haandrik met een waterpeil van NAP+9,10 m. Langs het oosten ligt de Bruchterbeek met een zomerpeil van NAP+8,50 m en een winterpeil van NAP+7,95 m. De Bruchterbeek loopt ook

⁹ Waterparagraaf Broeklanden Zuid 2012, gemeente Hardenberg d.d. 26 juni 2012.

langs het zuiden, maar daar ligt ter hoogte van het plangebied een waterpeilscheiding. Stroomafwaarts is het zomerpeil NAP+7,30 m en het winterpeil NAP+6,98 m. In het midden van het plangebied loopt een watergang met een vast peil van NAP+7,70 m.

4.14.4 Toekomstige situatie waterhuishouding

Rondom het plangebied komt een blauw-groene zone. Deze overgangszone van bedrijventerrein naar buitengebied zal benut worden voor natuurlijke nazuivering en het bergen van hemelwater. Aan de oostzijde van het plangebied is ook ruimte voor een blauw-groene zone en deze zal door waterschap Vechtstromen gebruikt kunnen worden voor waterberging als alternatief voor de waterberging Broekdijk volgens water-beheersplan Brucht.

De groen-blaauwe zone wordt dusdanig ingericht dat de Velt en Vecht bui +20% geborgen kan worden en dat de afvoer beperkt blijft tot de landelijke afvoer van 1,2 l/s per hectare.

Om zo min mogelijk te wijzigen aan de waterhuishouding wordt het waterpeil van NAP+7,70 m in het plangebied gehandhaafd. Het grondwaterpeil wordt middels een IT-stelsel beteugeld op een niveau van NAP+7,80 m onder de wegen en op NAP+8,10 m onder de terreinen/gebouwen. Uitgaande van een ontwateringsnorm voor wegen van 0,90 m-mv wordt een minimale weghoogte van NAP+8,70 m geadviseerd. Voor gebouwen wordt een minimaal vloerpeil van NAP+9,10 m geadviseerd. Voor de percelen in het oosten langs de Bruchterbeek wordt een minimaal vloerpeil van NAP+9,60 m geadviseerd.

Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd van het afvalwater. Voor de afvoer van hemelwater is gekozen voor een infiltratietransport-riool (IT-riool). Bij lage grondwaterstanden kan het water vanuit het IT-riool infiltreren in de bodem. Bij hoge grondwaterstanden en hevige buien wordt het water afgevoerd naar de blauw-groene zone. In tijden dat het hemelwater niet kan infiltreren is nazuivering van het hemelwater nodig. Het type en de omvang van nazuivering wordt in overleg met waterschap Vechtstromen nader uitgewerkt.

Het afvalwater wordt in een vuilwaterriool verzameld en afgevoerd naar het rioolgemaal op het terrein Broeklanden, aan de overzijde van de Duitslandweg. Vervolgens kan het vuilwater via een persleiding afgevoerd worden richting de rioolwaterzuivering Hardenberg.

4.14.5 Duurzaam stedelijk waterbeheer

In relatie tot duurzaam stedelijk waterbeheer zal bij de inrichting van het plangebied rekening worden gehouden met de te gebruiken materialen in de te realiseren gebouwen of bouwwerken en verhardingen. De nadruk wordt gelegd op het gebruik van duurzame bouwmaterialen om het schone regenwater schoon te houden. De gemeente heeft immers het convenant duurzaam bouwen ondertekend.

4.14.6 Doorwerking in dit bestemmingsplan

De groen- blauwe zone heeft de bestemming 'Water' gekregen om op die manier de waterbergende functie van dit gebied planologisch veilig te stellen. Voor het overige staan alle in het bestemmingsplan voorkomende bestemmingen waterhuishoudkundige functies toe. Hiermee wordt in dit bestemmingsplan de gekozen oplossingen in het kader van een goed waterbeheer planologisch mogelijk gemaakt.

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 toelatingsplannologie. 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 (het overgangsrecht is 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’ (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en 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 (aanleggen).

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 het ruimtelijke beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

- 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.

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. 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 eigen regels hebben.

5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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).

Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunning ten behoeve van 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 bestemmingsbepalingen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan ‘positief’ bestemd), algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk 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 tezamen 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. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

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

Artikel 3. Bedrijventerrein

De belangrijkste bestemming in dit bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijventerrein'. 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. Het toepassen van een milieuzonering is gedaan om te komen tot een situatie waarin hindergevoelige objecten gescheiden kunnen worden van bedrijven, maar waarbinnen bedrijven ook de nodige flexibiliteit hebben in de te kiezen bedrijfsvoering. Bij afwijking is het mogelijk om bedrijven toe te staan die niet in de staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen. Ook is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bedrijven uit een hogere categorie toe te staan. Gezien de beleidsmatige taakstelling voor het bedrijventerrein zijn bijvoorbeeld bedrijven die vallen onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (grote lawaaimakers) en bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet toegestaan. Dergelijk bedrijven komen ook niet voor op het bedrijventerrein. Voor het plangebied is een bedrijvenlijst opgesteld, zoals opgenomen als bijlage bij de regels.

Voor detailhandel binnen deze bestemming geldt dat productiegebonden detailhandel is toegestaan.

Voor gebouwen geldt dat deze de rooilijn niet mogen overschrijden. Voor gebouwen geldt een maximale bouwhoogte die op de verbeelding is aangeduid. Het bebouwingspercentage dat geldt voor een bouwperceel is eveneens opgenomen op de verbeelding. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen ten behoeve van bestaande bedrijfswoning. In het plan zijn diverse afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Aan deze bevoegdheden zijn voorwaarden verbonden.

Artikel 4. Groen - Waterberging

De bestemming Groen - Waterberging is opgenomen ter plaatse van een deel van de openbare gronden in het plangebied. De regels zien met name toe op de aan- en afvoer van water alsmede de waterberging en groenvoorzieningen.

Artikel 5. Verkeer

De bestemming Verkeer is opgenomen ter plaatse van de hoofdontsluiting van het plangebied. De regels hebben voornamelijk betrekking op de wegen en parkeergebieden. Daarnaast zijn ook andere functies toegestaan zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

Artikel 6. Water

De bestemming Water is opgenomen voor de watergangen in het plangebied inclusief de naastgelegen groenstroken. Binnen de andere bestemmingen zijn overigens ook waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

5.2.2 Algemene regels

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

6 Economische uitvoerbaarheid

De gronden ten behoeve van de ontwikkeling van Broeklanden Zuid zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente draagt zorg voor de ontwikkeling en uitgifte van het terrein. De gronden waarvoor nu een (separaat) bestemmingsplan wordt voorbereid zijn uit de zogenaamde fase II gronden overgeboekt naar de vigerende grondexploitatie Broeklanden Zuid. Deze grondexploitatie sluit met een tekort dat door middel van een daartegenover staande voorziening is afgedekt. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

De gemeente heeft begin 2014 verkocht aan Moderna. De te maken gemeentelijke kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn verzekerd door de kaveluitgifte. Hierdoor zijn de kosten anderszins verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen in de zin van de Grondexploitatiewet. Met de toekomstig eigenaar van de kavel Frankrijkweg 5 is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

7 Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan Broeklanden Zuid, Frankrijkweg 1-5 Hardenberg heeft vanaf 25 maart 2015 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.