

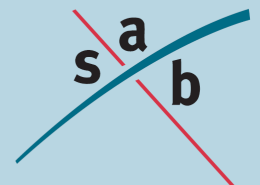
Bestemmingsplan

Hardenberg, bedrijventerrein Broeklanden-Zuid

Toelichting

Gemeente Hardenberg

Datum: 12 februari 2019
Projectnummer: 150457
IDN: NL.IMRO.0160.0000BP00306-VG01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Beleid	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Regionaal beleid	17
2.4	Gemeentelijk beleid	18
2.5	Conclusie	21
3	Planbeschrijving	22
3.1	Historische ontwikkeling en landschap	22
3.2	Bestaande situatie	23
3.3	Locatiekeuze	24
3.4	Stedenbouwkundig plan	25
3.5	Beeldkwaliteitsplan	30
3.6	Duurzaamheid	32
4	Haalbaarheid	34
4.1	Inleiding	34
4.2	Vormvrije MER-beoordeling	34
4.3	Behoefte	35
4.4	Akoestische situatie - industrielawaai	43
4.5	Akoestische situatie - verkeerslawaaï	46
4.6	Bedrijven en milieuzonering	46
4.7	Externe veiligheid	49
4.8	Luchtkwaliteit	51
4.9	Geurhinder	52
4.10	Bodem	54
4.11	Archeologie	56
4.12	Cultuurhistorie	57
4.13	Stikstof	58
4.14	Ecologie	59
4.15	Verkeer en parkeren	61
4.16	Waterparagraaf	62
4.17	Overige aspecten	65

5	Wijze van bestemmen	66
5.1	Algemeen	66
5.2	Dit bestemmingsplan	67
6	Economische uitvoerbaarheid	70
7	Procedure	71
7.1	Inspraak	71
7.2	Overleg	71
7.3	Zienswijzen	71

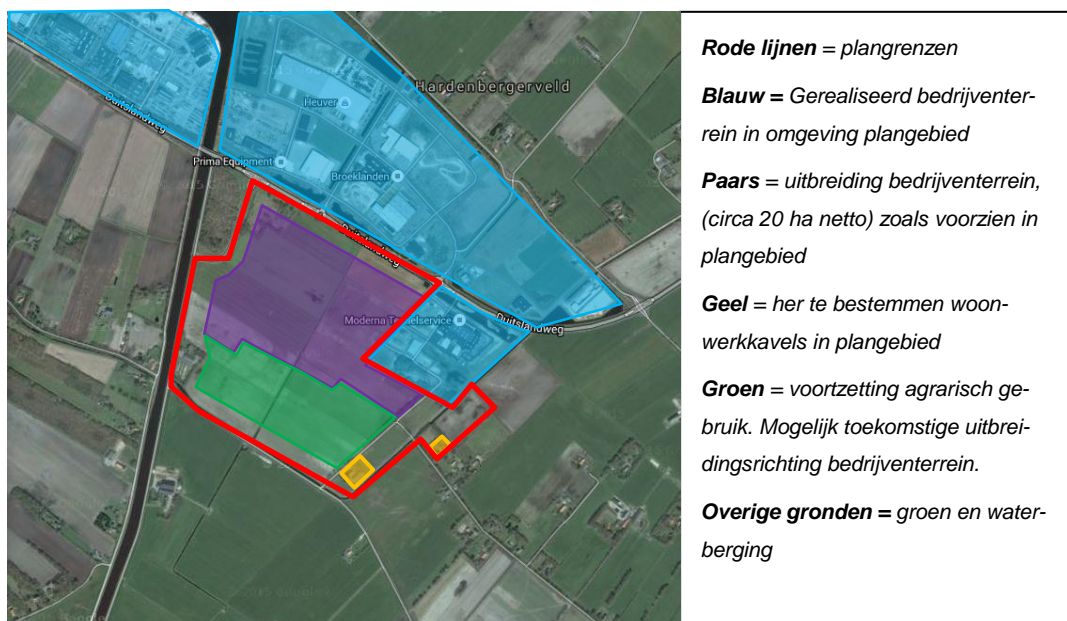
Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek Uitbreiding industrieterrein 'Broeklanden - Zuid fase 2' gemeente Hardenberg, Adviesbureau Vobru, 24 oktober 2018, rapport 301/19102018-v1
2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek toekomstig bedrijventerrein Broeklanden-Zuid te Hardenberg, Grontmij, d.d. 16 juli 2007
3. Luchtkwaliteitonderzoek ten behoeve van bedrijventerrein Broeklanden-Zuid te Hardenberg, Windmill, 18 oktober 2018, nummer P2016.051.02-04
4. Inventariserend archeologisch veldonderzoek Broeklanden-Zuid te Hardenberg, Grontmij, d.d. 3 februari 2009
5. Natuurtoets Hardenberg, Broeklanden-Zuid, SAB, 5 december 2016, nummer 150457
6. Nader onderzoek Hardenberg, Broeklanden-Zuid, SAB, 3 november 2016, nummer 150457_V2
7. Veldonderzoek steenuil Broeklanden-Zuid te Hardenberg, Adviesbureau Mertens B.V., april 2018, nummer 2017.2847
8. Nadere toelichting Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie
9. Waterparagraaf Broeklanden-Zuid 2012, gemeente Hardenberg d.d. 26 juni 2012, zaaknummer 284222
10. Stikstofdepositie onderzoek ten behoeve van bedrijventerrein Broeklanden-Zuid te Hardenberg, Windmill, 17 oktober 2018, nummer P2016.051.01-05
11. Vormvrije m.e.r.-beoordeling Hardenberg, Broeklanden-Zuid, SAB, 24 oktober 2018, nummer 150457
12. Inventarisatie aanwezige bomen Broeklanden-Zuid, 14 februari 2017
13. Inventarisatiekaart bomen Broeklanden-Zuid, 17 februari 2017
14. Tabellen overzicht behoeftebepaling verzorgingsgebied
15. Beeldkwaliteitsplan Broeklanden-Zuid, 11 oktober 2018
16. Inspraakverslag
17. Zienswijzenverslag

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Hardenberg heeft al enkele jaren plannen om het bedrijventerrein Broeklanden aan de zuidzijde uit te breiden. De eerste plannen voorzagen in een bedrijventerrein met een netto oppervlakte van circa 38 hectare. Nu, enkele jaren later, is de behoefte raming bijgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt op basis van de huidige behoefte ramingen de planologische basis gelegd voor het bedrijventerrein Broeklanden-Zuid, alsmede twee woon-werkkavels, groenstructuur en waterberging voor het bedrijventerrein en regionale waterberging van het waterschap. In het zuiden van het plangebied is naast een voortzetting van het agrarisch grondgebruik voorzien in mogelijkheid voor retentie. Deze gronden maakten deel uit van de oorspronkelijke plannen voor het bedrijventerrein en vormen een mogelijk toekomstige uitbreidingsrichting van het huidige voorziene bedrijventerrein. Op de navolgende afbeelding zijn de globale begrenzing en functieverdeling van het plangebied en de omliggende bedrijventerreinen weergegeven.



Globale functieverdeling in het plangebied en op de omliggende bedrijventerreinen.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidoostkant van Hardenberg. De begrenzing wordt gevormd door het Kanaal Almelo de Haandrik, de Broeklandenweg, de Duitslandweg, het Veldpad, De Kuilenweg en de Broekdijk. Het plangebied bestaat in de huidige situatie hoofdzakelijk uit agrarische gronden. Op de percelen Kanaalweg-Oost 86a, Kuilenweg 1 en 4 is bebouwing, waaronder een (bedrijfs-)woning aanwezig. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging van het plangebied (rood kader)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden diverse bestemmingsplannen. Voor het grootste deel van het plangebied gelden de onderstaande 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.

Verder geldend voor enkele onderdelen van het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de raad van de gemeente Hardenberg op 2 december 2014. Dit bestemmingsplan geldt voor het kavel Kuilenweg 4;

- Bestemmingsplan Duitslandweg, vastgesteld door de raad van de gemeente Hardenberg op 25 februari 1998, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 6 oktober 1998. Dit bestemmingsplan geldt voor het stukje fietspad naast de rotonde;
- Bestemmingsplan Broeklanden-Zuid, Frankrijkweg 1-5 Hardenberg, vastgesteld door de raad van de gemeente Hardenberg op 23 juni 2015. Dit bestemmingsplan geldt voor een deel van de Frankrijkweg.

De uitbreiding van het bedrijventerrein en de realisatie van de woon-werkkavels past niet binnen voornoemde bestemmingsplannen. Een herziening van deze bestemmingsplannen is dan ook noodzakelijk om de planontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Tenslotte geldt voor het bestemmingsplan Facetplan parkeren, dat op 17 juli 2018 is vastgesteld en regels bevat over het parkeren en laden en lossen op eigen terrein. De regels uit het Facetplan zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

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 de procedure.

2 **Beleid**

2.1 **Rijksbeleid**

2.1.1 ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

2.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' bij stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) geïntroduceerd. Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk.

2.1.1.2 Toetsing

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. In de SVIR is de Ladder voor duurzame verstedelijking geconcretiseerd. Toetsing aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking is samengevat in paragraaf 4.3. Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met het beleid, zoals opgenomen in de SVIR.

2.1.2 ***Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening***

2.1.2.1 Algemeen

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

2.1.2.2 Toetsing

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

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1.3.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de SVIR en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering o te voorkomen. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6.

2.1.3.2 Toetsing

Voor de leesbaarheid is de toetsing aan de ladder opgenomen in paragraaf 4.3. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein voldoet aan de Ladder.

2.1.4 Nationaal Waterplan 2016-2021

2.1.4.1 Algemeen

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te

houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

2.1.4.2 Toetsing

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 4.15).

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 *Omgevingsvisie Overijssel 2017*

2.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

De kernen Hardenberg en Steenwijk hebben de status van streekcentrum. Op basis van hun centrumfunctie voor de regio, krijgen zij ruimte voor extra mogelijkheden voor de ontwikkeling van bedrijventerrein.

2.2.1.2 Toetsing

Het beleid uit de Omgevingsvisie is in de Omgevingsverordening juridisch vertaald waar sprake is van een provinciaal belang.

De planontwikkeling is in de volgende paragraaf nader getoetst aan de provinciale regels voor ontwikkeling in het plangebied.

2.2.2 *Omgevingsverordening Overijssel*

2.2.2.1 Algemeen

De provincie beschikt over diverse instrumenten waarmee zij haar ambities voor de fysieke leefomgeving realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is

aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

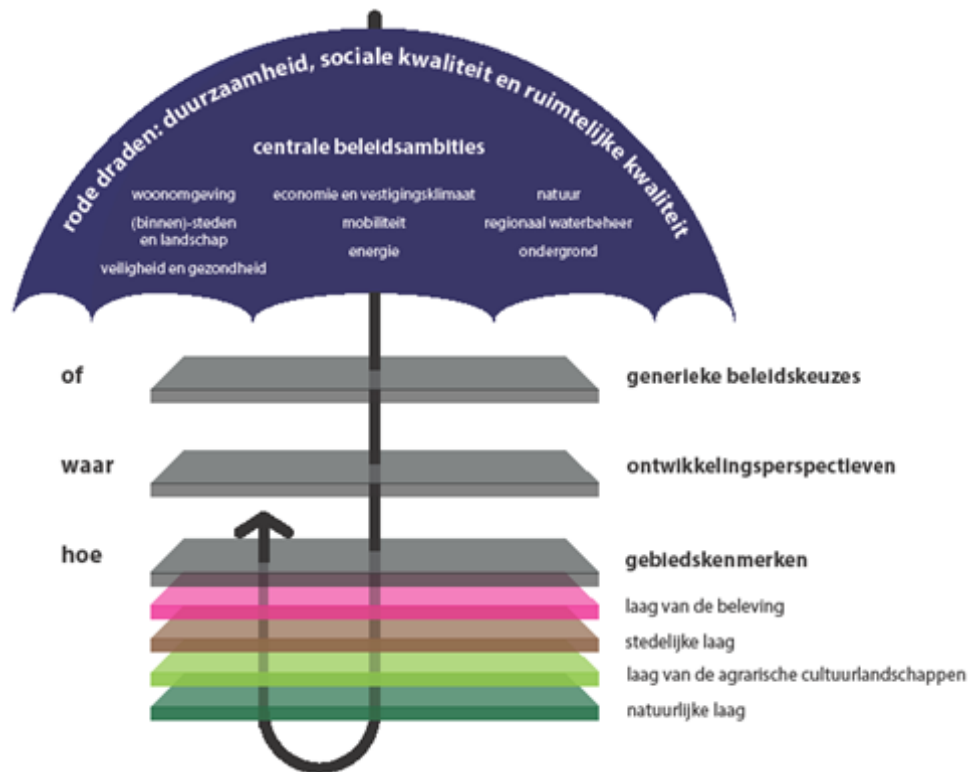
2.2.2.2 Toetsing

In de Omgevingsverordening is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het Uitvoeringsmodel dat in de Omgevingsvisie is opgenomen. De planontwikkeling is in de navolgende paragraaf getoetst aan het Uitvoeringsmodel.

2.2.3 ***Uitvoeringsmodel***

2.2.3.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie Overijssel is een Uitvoeringsmodel ontwikkeld voor het sturen op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit waarbij drie stappen worden onderscheiden. Allereerst moeten ontwikkelingen getoetst worden aan generieke beleidskeuzes. Deze stap stelt de vraag aan de orde **OF** er wel een opgave is. De generieke beleidskeuzes zijn benoemd in hoofdstuk 7 van de Omgevingsvisie. De tweede stap is de toets van ontwikkelingen aan de ontwikkelingsperspectieven. Deze stap stelt de vraag aan de orde **WAAR** deze opgave een plek zou kunnen krijgen. In hoofdstuk 8 van de Omgevingsvisie Overijssel is de (richtinggevende) betekenis van de aanduidingen op de kaart Ontwikkelingsperspectieven benoemd. De derde stap is de toets van ontwikkelingen aan de gebiedskenmerken en stelt de vraag aan de orde **HOE** de opgave op een goede wijze kan worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe ruimtelijke opgaven worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. In hoofdstuk 9 van de Omgevingsvisie en de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken is benoemd welke gebiedskenmerken van provinciaal belang zijn en waarom. De navolgende afbeelding toont een schematische weergave van de lagen uit het uitvoeringsmodel. In de bijlagen zijn de lagen nader toegelicht.



Uitvoeringsmodel met lagen uit de Omgevingsvisie (bron: www.overijssel.nl)

2.2.3.2 Toetsing

Generieke beleidskeuzes

Bij de 'generieke beleidskeuzes' zijn vanuit de beoogde planontwikkeling vooral de artikelen 2.1.3, 2.1.8 en 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

In dit artikel is bepaald dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- a dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- b dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

De volgende begrippen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de regels:

- 'groene omgeving': de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*
- 'bestaand bebouwd gebied': de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerpbestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Het plangebied ligt voor het grootste deel binnen de 'groene omgeving', omdat op basis van het geldende planologische regime geen stedelijke functies (louter agrarische functies) zijn toegestaan. Op de percelen Kuilenweg 1 en 4 en Kanaalweg-Oost 86a is wel bebouwing toegestaan ten behoeve van agrarische functies. De agrarische functie van het perceel Kanaalweg-Oost 86a wordt wegbestemd ten behoeve van de groen- en waterstructuur. De percelen aan de Kuilenweg worden herbested naar een woon-werkperceel.

In paragraaf 4.3 is onderbouwd dat er geen mogelijkheid voor herstructurering bestaat in bestaand bebouwd gebied vanwege de kwantitatieve behoefte, de schaalgrootte en milieuhinder van de beoogde bedrijvigheid.

Gezien de kenmerken (grootschaligheid, milieuhinder) kan de geraamde behoefte ook niet worden gerealiseerd door meervoudig ruimtegebruik in het bestaand bebouwd gebied.

In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening. In een latere fase van de bestemmingsplan-procedure wordt in deze paragraaf of in een separate bijlage de overlegreactie als bedoeld in sub b van artikel 2.1.3 beschreven.

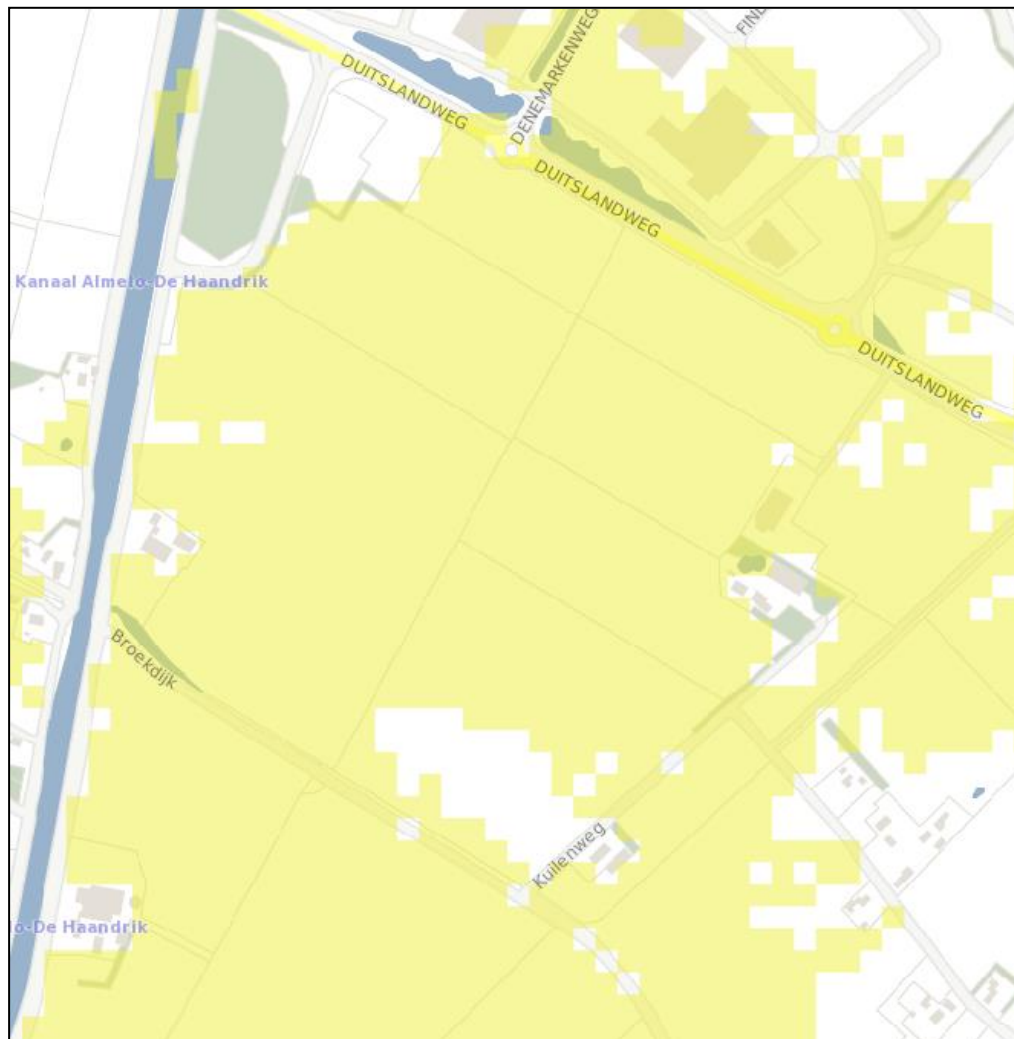
Artikel 2.1.4 Watergebiedsreserveringen

Grote delen van het plangebied zijn aangewezen als Overstroombaar gebied (artikel 2.14.4). Bestemmingsplannen die betrekking hebben op het overstroombaar gebied als zodanig op de kaart Watergebiedsreserveringen zijn aangegeven, voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het desbetreffende bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd. De toelichting op bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden als bedoeld in lid 1, is voorzien van een overstromingsrisicoparagraaf die inzicht biedt in:

- de risico's bij overstroming;*
- de maatregelen en de voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.*

Het plangebied ligt wat betreft de maximale waterdiepte in overstroombaar beschermd gebied. De maximale stroomsnelheid is laag (zie navolgende afbeelding). Het kanaal Almelo-De Haandrik heeft aan weerszijden een regionale waterkering met een overschrijdingsfrequentie 1/100 jaar.

Het risico bij overstromingen is laag, temeer omdat grote delen van de gronden in het plangebied nog worden opgehoogd (zie waterhuishoudkundig onderzoek in de bijlagen). De ophoging alsmede relevante waterhuishoudkundige aspecten zijn verder beschreven in de waterparagraaf.



De maximale stroomsnelheid in het plangebied is $> 0,5$ m/s per diepte (m) en daarmee gecategoriseerd als 'minder relevant' (bron: www.risicokaart.nl)

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

De voor deze planontwikkeling relevante artikelleden luiden als volgt:

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De toetsing aan voornoemde regels in verband met ruimtelijke kwaliteit heeft gezien de inhoud van de regels plaatsgevonden bij andere toetsonderdelen in deze paragraaf.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het voor deze planontwikkeling relevante artikellid luidt als volgt:

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen -met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

De planontwikkeling gaat gepaard met een investering in de kwaliteit in de groene omgeving en bebouwde omgeving. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- Het slopen van landschapsontsierende schuren, perceel Kanaalweg-Oost 86a;
- Het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.4) door de aanleg van een water- en groenstructuur langs het grootste deel van het bedrijventerrein en langs de zuidgrens van het plangebied;
- De ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige bebouwing langs de Duitslandweg (zie ook paragraaf 3.4);
- Het ruimte bieden voor regionale waterberging (maatschappelijk belang).

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de Provincie Overijssel met betrekking tot de impuls in de groene omgeving. Verderop in deze paragraaf wordt beschreven dat het project past binnen de ontwikkelingsperspectieven.

Artikel 2.3.2 Nieuwe bedrijventerreinenlocaties

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in de totstandkoming van nieuwe bedrijventerreinen indien de nieuwe bedrijventerreinen naar aard, omvang en locatie in overeenstemming¹ zijn met de gemeentelijke bedrijventerreinvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten (en met Gedeputeerde Staten, tenzij een positief vooroverlegadvies is afgegeven).

De planontwikkeling past binnen de regionale afspraken voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen (zie paragraaf 4.3.), waarin de vereiste afstemming heeft plaatsgevonden.

Voor het overige zijn er in het kader van de 'generieke beleidskeuzes' geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Voor het plangebied zijn twee ontwikkelingsperspectieven op de navolgende afbeelding, van belang:

- Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap;
- Stad buiten de stedelijke netwerken met voorkeurslocaties voor logistieke bedrijven met een (boven)regionaal profiel.

¹ Bij buurgemeenten buiten de provincie is alleen afstemmingsoverleg vereist.

De navolgende afbeelding toont de in de Omgevingsvisie opgenomen ontwikkelingsperspectieven voor het plangebied. De verordening bevat regels voor de ruimtelijke ontwikkeling in de verschillende ontwikkelingsperspectieven.



Het plangebied is rood omlijnd. Voor het roze gekleurde gebied geldt het ontwikkelingsperspectief “Stad buiten de stedelijke netwerken met voorkeurslocaties voor logistieke bedrijven met een (boven)regionaal profiel”. Voor het groene gebied geldt het ontwikkelingsperspectief “Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap”.

Stad buiten de stedelijke netwerken met voorkeurslocaties voor logistieke bedrijven met een (boven)regionaal profiel

In Overijssel onderscheidt de provincie de hotspots Twente (Hengelo, Almelo), Zwolle-Kampen (met goede overslagpunten in Meppel en Hasselt) en Deventer. Nieuwvestiging van logistieke bedrijven met (boven)regionale behoefte vestigen zich binnen deze hotspots bij voorkeur op multimodaal ontsloten bedrijventerreinenlocaties in Hengelo, Almelo, Zwolle, Kampen of Deventer. Daarnaast is Hardenberg een voorkeurslocatie voor vestiging, dit als onderdeel van de Euroterminal Emmen-Coevorden-Hardenberg.

Met logistieke hotspots wordt Overijssel op de kaart gezet als aantrekkelijke regio voor logistieke bedrijven en logistieke activiteiten. Voor de logistieke sector zijn vestigingsvoorwaarden als multi/synchromodale ontsluiting en aanwezigheid van ruime, flexibele kavels belangrijke vestigingsvoorwaarden. Door clustering van logistieke bedrijvigheid op bedrijventerreinen op logistieke voorkeurslocaties kan geprofiteerd worden van (gezamenlijke) logistieke faciliteiten, arbeid, netwerken. Transport en logistiek vinden hierdoor zo efficiënt mogelijk plaats met een zo klein mogelijke impact op de omgeving en het milieu (beperken van congestie, CO₂-uitstoot en geluidsemissies). Kortom: ketens en afstanden kunnen verkort, en kosten en energie bespaard worden. Door het scheppen van de juiste randvoorwaarden sturen wij op clustering van (boven)regionale logistieke bedrijven op logistieke voorkeurslocaties.

Logistieke bedrijven houden zich bezig met het ontvangen, opslaan, bewerken, distribueren of verzenden van goederen. Logistieke bedrijven vallen globaal uiteen in twee categorieën:

- 1 Bedrijven met logistieke werkzaamheden als hoofdactiviteit (logistieke dienstverleners zoals: transportbedrijven, opslagbedrijven, overslagbedrijven);*
- 2 Bedrijven in de maakindustrie, bouw, groothandel of detailhandel waar het zwaartepunt van de activiteiten logistiek is (bijvoorbeeld een distributiecentrum van een levensmiddelenbedrijf) en gemengde vormen waarin een logistiek dienstverlener toegevoegde waarde activiteiten uitvoert voor een of meerdere klanten*

Logistieke activiteiten zijn alle activiteiten die nodig zijn om de fysieke goederenstroom effectief en efficiënt te laten verlopen. Naast transport en opslag van goederen gaat het ook om bewerkingsslagen in logistieke ketens zoals orderpicking, verpakken, assemblage en afhandeling van retourstromen, en de regie over deze ketens.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein sluit goed aan bij het ontwikkelingsperspectief en past binnen de beleidskaders. Met het bedrijventerrein Broeklanden-Zuid wordt voorzien in een geconstateerde behoefte aan grootschalige kavels voor de logistieke sector (zowel logistieke werkzaamheden als bedrijven in de maakindustrie, groothandel). De regionaal afgestemde behoefte is nader beschreven in paragraaf 4.3.

Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap

Het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap biedt ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw en aan opwekking van hernieuwbare energie. Denk daarbij aan zonnepanelen, maar ook aan windenergie en biovergisters. Initiatieven mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

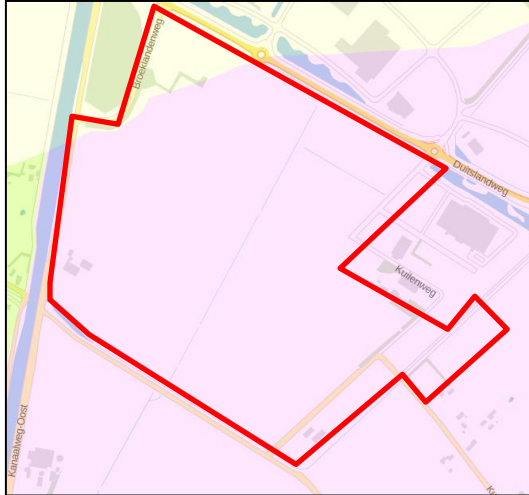
Het plangebied is voor een klein onderdeel gelegen in een gebied dat primair voor de landbouw bedoeld is.

De percelen Kuilenweg 1 en 4 zijn binnen dit perspectief bestaande bebouwde percelen. Kuilenweg 4 heeft een woonbestemming en kuilenweg 1 heeft nog een agrarische bestemming. Vanwege de ontwikkeling van het bedrijventerrein en de gewenste geluidruimte en milieucategorieën worden deze percelen herbestemd voor woonwerkkavels. Dit karakter past binnen het gemêleerde karakter van functies langs dit deel van de Kuilenweg, binnen de invloedssfeer van het nieuwe bedrijventerrein.

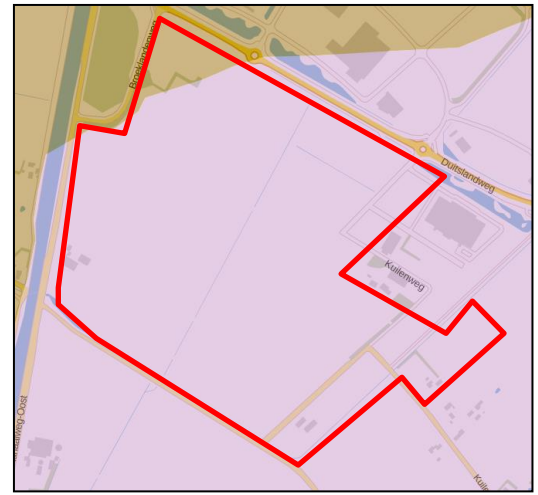
De overige gronden binnen het ontwikkelingsperspectief betreffen gronden die grotendeels worden ingericht voor de groen- en waterstructuur ter inpassing van het bedrijventerrein en voor de regionale waterberging. Dit ontwikkelingsperspectief is, gelet op het aangrenzende ontwikkelingsperspectief voor het bedrijventerrein en de daardoor ontstane situering van de gronden met het agrarische ontwikkelingsperspectief, niet meer van toepassing. De restpercelen zijn gezien de omvang en ligging niet meer geschikt voor grootschalige agrarische ontwikkeling.

Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Binnen het plangebied zijn twee lagen van toepassing, zoals blijkt uit de navolgende afbeelding.



Uitsnede kaart 'laag van het agrarisch cultuurlandschap'
Plangrens: rode lijn.
Roze gebied: 'Hoogveenontginningen'
Overig gebied: 'Jong heide- en broekontginningenslandschap'



Uitsnede kaart 'natuurlijke laag'
Plangrens: rode lijn
Roze gebied: 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'
Overig gebied: 'Dekzandvlakte en ruggen'.

'laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel is in de loop der tijd waardering ontstaan voor het agrarisch cultuurlandschap. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

De agrarische functie van het noordelijk deel van het plangebied alsmede de randen komt te vervallen. Het bedrijventerrein zal als stedelijk gebied worden ontwikkeld. De randen dienen functioneel ter landschappelijke inpassing, natuurontwikkeling en (regionale) waterberging. Het zuidelijk deel van het plangebied behoudt het agrarisch karakter, maar zal een meer besloten en kleinschaliger (met groen omzoomd) karakter krijgen. Er zal ruimte blijven voor zichtlijnen over de agrarische gronden. De inrichting van de randen en het te handhaven agrarisch gebied brengt geen onevenredige negatieve gevolgen met zich mee ten aanzien van het aanwezige landschap.

'natuurlijke laag'

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaal-

den de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. Veen ontwikkelde zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon stromen.

De huidige inrichting van het hoogveenontginningsgebied en de dekzandvlakte en ruggen wordt in hoofdzaak gekenmerkt door een functioneel agrarisch gebruiksdoel. De kenmerken behorend bij 'dekzandvlakte en ruggen' zijn ter plaatse van het voormalige bebouwde perceel Broeklandenweg 1 nauwelijks nog herkenbaar, vanwege het feit dat het in het verleden in cultuur is gebracht.

Het agrarisch gebruiksdoel zal voor het noordelijk deel van het plangebied wijzigen naar bedrijventerrein. De gronden zullen voor die functie worden ingericht. In het stedenbouwkundig ontwerp voor het bedrijventerrein is aangesloten op de ontginningsstructuur van het gebied. Binnen het agrarische deel vinden geen wijzigingen plaats. De randen van het plangebied wordt ingericht ter landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein en ten dienste van (regionale) waterberging. Er is sprake van een combinatie tussen waterberging, natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing in het kader van de kwaliteitsimpuls groene ruimte. Voor een toelichting op het stedenbouwkundige ontwerp wordt verwezen naar hoofdstuk 3. De inrichting van de randen van het plangebied draagt ten opzichte van de huidige monotone agrarische inrichting ter plaatse bij aan een versterking van het landschap. Hiermee sluit de locatie in de toekomstige situatie goed aan bij de gebiedskenmerken van omliggend landschap en wordt het initiatief op een passende wijze ingepast in het landschap.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Waterschap Vechtstromen

2.3.1.1 Algemeen

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.

2.3.1.2 Toetsing

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 4.15).

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013-2023

2.4.1.1 Algemeen

De toekomstvisie 2013-2023 van de gemeente Hardenberg 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.

2.4.1.2 Toetsing

In de toekomstvisie wordt de basis geboden voor algemene (ontwikkelings)accenten binnen de gemeente. Bedrijvigheid moet zich concentreren in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart. De uitbreiding waarin dit bestemmingsplan voorziet, betreft de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Broeklanden in Hardenberg. De ontwikkeling van Broeklanden-Zuid draagt bij aan de werkgelegenheid in de regio. De ontwikkeling in het plangebied betreft Broeklanden-Zuid en past in de toekomstvisie van de gemeente.

2.4.2 Bedrijventerreinenvisie gemeente Hardenberg (2010)

In mei 2010 is de bedrijventerreinenvisie gemeente Hardenberg vastgesteld. Het provinciale beleid was voor de gemeente aanleiding tot het opstellen van de bedrijventerreinenvisie. Het provinciale beleid is er nadrukkelijk op gericht dat geen aanleg van een nieuw bedrijventerrein mag plaatsvinden als op bestaande terreinen nog voldoende ruimte beschikbaar is of naar verwachting door optimalisatie van de bouw- en gebruiksmogelijkheden en herstructurering beschikbaar komt. De provincie heeft ingestemd met de bedrijventerreinenvisie. Hoofdambitie van de gemeente Hardenberg is het beschikbaar hebben van een voldoende en een gevarieerd aanbod aan bedrijventerreinen, zodat aan de vraag van ondernemers kan worden voldaan. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn daarbij heel belangrijk, zowel bij nieuwe als bij bestaande terreinen.

Gezien de economische ontwikkelingen na 2010 en de daarmee samenhangende landelijke afname van de vraag naar bedrijfsruimte heeft de gemeente in 2011 de in de visie oogde 38 ha netto bijgesteld naar 28 ha netto. In dit bestemmingsplan is uiteindelijk voorzien in circa 20 ha netto voor het plangebied Broeklanden-Zuid. De ambitie voor het bedrijventerrein Broeklanden-Zuid bestaat nog steeds uit de realisatie van een bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven (gericht op sectoren maak-

industrie, groothandel, logistiek). Het regionaal afgestemde programma is bijgesteld. De plannen voor Broeklanden-Zuid passen hierbij nog steeds binnen de regionaal afgestemde afspraken. De ambitie is in paragraaf 4.3 getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij is getoetst aan de behoefte van de komende 10 jaar, waarmee een doorkijk is gegeven voor een termijn buiten de planperiode/planvorming van de bedrijventerreinenvisie.

2.4.3 Beleidsregel kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis

2.4.3.1 Algemeen

Binnen de woonfunctie, waaronder in een bedrijfswoning, zijn aan huis verbonden beroepen toegelaten voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd. De voorwaarden voor het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis zijn nader omschreven in de Beleidsregel kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis, waarin kaders worden gegeven om verzoeken te toetsen en spelregels worden gegeven waaraan een bedrijf aan huis moet voldoen. Dit beleid is opgenomen in het bestemmingsplan, doordat de criteria voor aan huis gebonden beroep zijn opgenomen in de regels. Er zijn geen regels voor aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten opgenomen, omdat bij bedrijfswoningen al diverse bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan.

2.4.3.2 Toetsing

De beleidsregels voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis zijn verwerkt in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

2.4.4 Waterplan Hardenberg

2.4.4.1 Algemeen

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

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

Een belangrijk uitgangspunt geeft richting om de waterkwaliteit te verbeteren. Om water schoon te houden en krijgen, is de trits '*schoonhouden - scheiden - zuiveren*' van belang. Dit betekent in de eerste plaats: wat schoon is moet schoon blijven. Indien dit niet mogelijk is, worden schone en vuile waterstromen van elkaar gescheiden. Water dat toch verontreinigd raakt, wordt gezuiverd. Zowel voor de waterkwantiteit als de waterkwaliteit is het uitgangspunt van beleid '*waterbeheer afstemmen op functie*'. Het

waterbeheer in een gebied wordt hiermee afgestemd op de functie die het gebied heeft of krijgt. Heeft het water een functie voor *zwemwater* dan zal de waterkwaliteit beter moeten zijn dan wanneer het water de functie *van transport op water* heeft.

Het plangebied ligt 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 transportfunctie (zoals het kanaal Almelo-de Haandrik). Het buitengebied is overwegend agrarisch. De functies recreatie en natuur worden wel steeds belangrijker. Het waterbergend vermogen in de buitengebieden is behoorlijk. Waterschap Velt en Vecht heeft op basis van landelijke werknormen uitgerekend dat de wateropgave voor noodretentiegebieden 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 dus vergroot te worden om aan de eisen voor 'water bergen en vasthouden' nu en in de toekomst te voldoen. Er is meer waterbergend vermogen nodig voor zowel het water uit Hardenberg zelf als voor het waterbergend vermogen op stroomgebiedniveau.

2.4.4.2 Toetsing

Het beleid van hogere overheden werkt door in het beleid van lagere overheden. Op basis van dit beleid zijn de uitgangspunten voor de toekomstige waterhuishouding in het plangebied beschreven. Bij de ontwikkeling van Broeklanden-Zuid is een waterberging voorzien. In het ontwerp is langs de randen van het terrein ruimte gereserveerd voor waterberging. Voor de inhoudelijke behandeling hiervan wordt verwezen naar de waterparagraaf (paragraaf 4.15).

2.4.5 Beleidsplan archeologie

2.4.5.1 Algemeen

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, benuttingsmogelijkheden 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 aangegeven²:

- 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.

2.4.5.2 Toetsing

In paragraaf 4.10 wordt nader ingegaan op de archeologie met betrekking tot het plangebied. Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met het gemeentelijk archeologiebeleid.

2.5 Conclusie

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

² De beleidskaart is te raadplegen op: <http://geo.hardenberg.nl/archeologiebeleid/>.

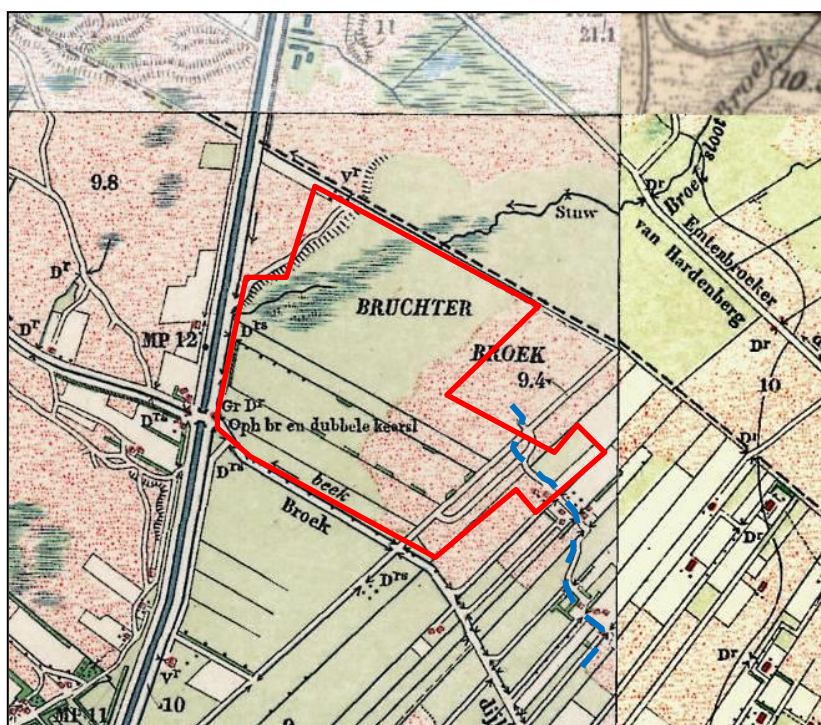
3 Planbeschrijving

3.1 Historische ontwikkeling en landschap

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 6, Kanaalweg-West 111 en 112, Bruchterbeekweg 32, (burgerwoningen);
- Kanaalweg-Oost 86A (boerderij).

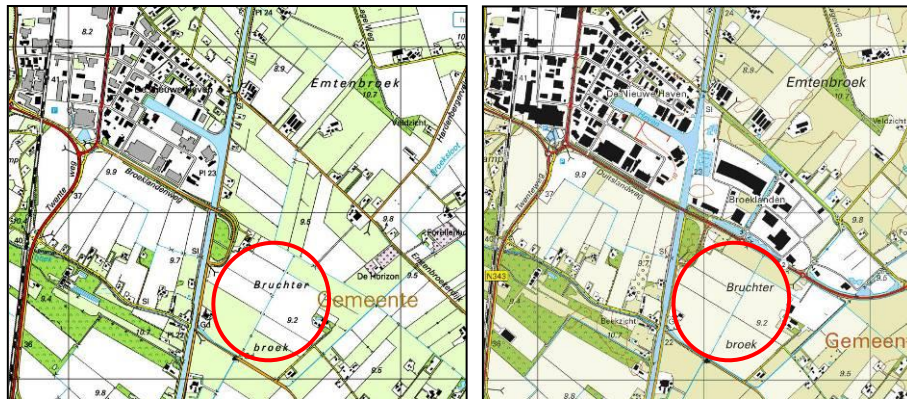


Weergave situatie plangebied omtrent 1900. Het ontginningslint Kuilenweg is aangegeven met een blauwe stippellijn

Op de voorgaande 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 19^e eeuw voornamelijk als grasland voor de veeteelt gebruikt werden (hooilanden).

Bedrijventerreinen

Rond 1985 is begonnen met de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Nieuwe Haven. Hiermee is gestart met de uitbreiding van de bedrijventerreinen in Hardenberg in zuidwestelijke richting. In de periode 2005-2015 is gestart met de aanleg van een bedrijventerrein ten oosten van het kanaal Almelo-Haandrik, genaamd Broeklanden en Kop van Broeklanden. In 2004 is de Duitslandweg voltooid. Dit betrof een nieuwe oostelijke verbindingsweg met Duitsland. De bedrijventerreinen in dit gebied zijn beeldbepalend geworden voor de oostelijke entree van Hardenberg.



Ontwikkeling bedrijventerrein Broeklanden afbeelding links omstreeks 2000, afbeelding rechts omstreeks 2015. Onderhavig plangebied is aangeduid met een rood kader.

3.2 Bestaande situatie

Algemeen

In de huidige situatie bestaat het plangebied voornamelijk uit laag gelegen gras- en akkerland. Naast agrarische gronden zijn ook nog andere elementen in het plangebied aanwezig. In de noordwesthoek van het plangebied ligt een relatief ruig terrein waar open terrein wordt afgewisseld met struik- en braamhagen en boomgroepen. Ook komen enkele lage aarden wallen voor. In het oosten van het plangebied staan langs de Kuilenweg twee woningen met bijgebouwen. In het zuidwesten van het plangebied is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Rond de agrarische percelen lopen verschillende watergangen. Het betreffen vaak relatief smalle en kleine watergangen, die vrijwel altijd watervoerend zijn. Van zuidwest naar noordoost loopt een diepere en bredere watergang. In het oosten loopt ook in dezelfde richting een brede watervoerende watergang, net als langs de zuidrand van het plangebied. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied.

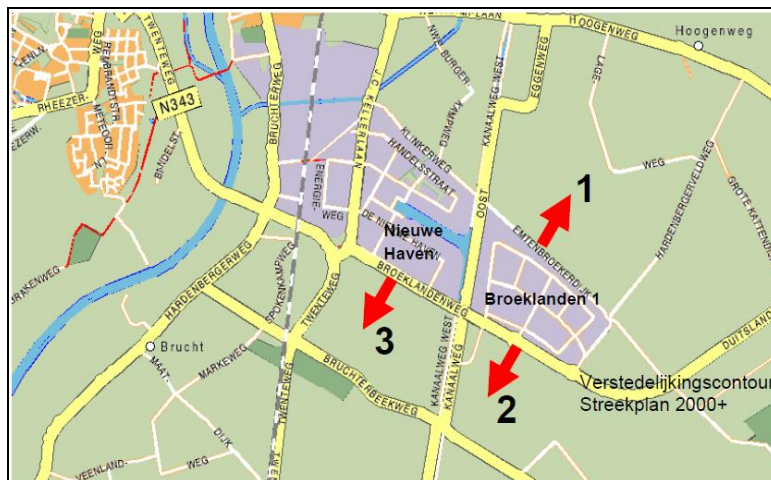


Het grootste deel van het plangebied bestaat uit agrarische gronden (afbeelding links) Terrein met afwisselend lage vegetatie, struiken en bomen (afbeelding rechts)

3.3 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 1, aan de noordzijde van de Emtenbroekerdijk.
2. Zuidwaarts, aansluitend op Broeklanden 1, aan de zuidzijde van de Duitslandweg.
3. Aan de zuidzijde van bedrijventerrein Nieuwe Haven, over de Broeklandseweg.



Afbeelding weergave locatiekeuze

3.3.1 Ontwikkeling ten noorden van Broeklanden

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

3.3.2 Ontwikkeling ten zuiden Nieuwe Haven

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

3.3.3 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.

3.4 Stedenbouwkundig plan

3.4.1 Aanleiding

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Broeklanden-Zuid is al enige jaren in voorbereiding. Door juridische procedures en door het mindere economisch getij stagneerde de planontwikkeling. Deze is met dit bestemmingsplan weer ter hand genomen. De uitgangspunten die ten grondslag lagen aan de oorspronkelijke plannen voor Broeklanden-Zuid zijn met de kennis en omstandigheden van nu, tegen het licht gehouden. Een en ander heeft geresulteerd in een geactualiseerd stedenbouwkundig ontwerp.

Voor de helderheid zijn uitsluitend de uitgangspunten genoemd die nog steeds van toepassing zijn op het huidige ontwerp. Deze planbeschrijving beperkt zich Ook is in deze planbeschrijving het accent gelegd op de tweede fase, omdat dit bestemmingsplan voor de tweede fase een nieuw planologisch kader biedt. Fase 1 is reeds gerealiseerd en valt om die reden buiten het plangebied. De plannen voor ontwikkeling van Fase 3 zijn nog niet volledig en is om die reden buiten voorliggend bestemmingsplan gelaten. Uiteraard wordt wel een beeld geschetst van de uiteindelijke totale ontwikkeling van Broeklanden-Zuid.

3.4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp is een functionele en efficiënte verkaveling. Vooral van belang is een flexibele indeelbaarheid opdat bedrijven van verschillend formaat op het terrein terecht kunnen. Voor de ontwikkeling van Broeklanden-Zuid moet rekening worden gehouden met een goede landschappelijke inpassing en fasering van de uitbreiding. Met een flexibele fasering kan worden ingespeeld op de ruimtebehoefte van bedrijven. Daarom moet in de toekomst elke fase een eindfase kunnen zijn, zonder dat de gerealiseerde delen 'verloren' in het landschap liggen en/of niet functioneel zijn (bijvoorbeeld niet goed bereikbaar). Voor de oriëntatie van de nieuwe uitbreiding moet een heldere ontsluitingsstructuur worden aangelegd. Samengevat liggen de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten ten grondslag aan het stedenbouwkundig ontwerp:

- aansluiten bij de bestaande landschapsstructuur;
- goede landschappelijke inpassing;
- gefaseerd uit te voeren plan waarbij elke fase naadloos op elkaar aansluit en elke fase een afronding is van het bedrijventerrein en voorziet in afdoende waterberging;
- flexibele en daarmee duurzame verkaveling;
- 65-70% uitgeefbaar, 20% openbare ruimte, 10-15% waterberging;
- kwaliteit langs de zichtzone Duitslandweg;
- voldoende afstand van bedrijfsbebouwing tot Duitslandweg;
- goede aansluiting op plan Broeklanden (noordzijde Duitslandweg);
- directe beschikbaarheid van courante kavels;
- de ingreep in het landschap moet op enigerlei wijze worden gecompenseerd;
- voldoende ruimte voor waterberging reserveren aan de randen van het plangebied gezien peil en eisen waterschap;
- waterberging combineren met een natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing in het kader van de kwaliteitsimpuls groene ruimte;

- bestaande boomsingels en groenstructuren daar waar mogelijk handhaven, zoals het bosje aan de Broeklandenweg;
- bestaande ontsluitingsroutes van Bergentheim en Bruchterveld (de wegenstructuur) inclusief fietsroutes blijven bestaan;
- geschikt voor bedrijven met een hogere milieucategorie met afdoende kavelmaat;
- noord/zuid gerichte heldere wegenstructuur vanaf de rotondes aan de Duitslandweg;
- wijziging aansluiting Broeklandenweg op Duitslandweg, ter verbetering van de verkeersveiligheid.

3.4.3 Stedenbouwkundig plan

Inleiding

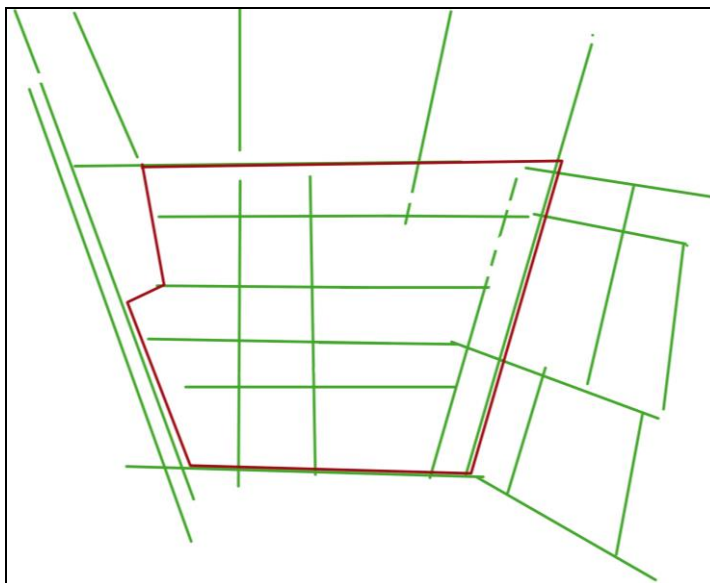
Op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten is een stedenbouwkundig ontwerp vervaardigd voor heel Broeklanden-Zuid. Het terrein ligt tegenover bedrijventerrein Broeklanden en Kop van Broeklanden. Broeklanden-Zuid heeft een eigen ruimtelijke opzet. De opzet wordt vooral bepaald door de groene randen 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 bedrijven terrein die grenzen aan de Broekdijk, het kanaal Almelo-Haandrik en de Kuilenweg komen afscherpende groensingels in combinatie met waterpartijen. De donkerpaars gekleurde gronden maken deel uit van het bedrijventerrein zoals voorzien in dit bestemmingsplan. De lichtpaars gekleurde gronden geven een indruk van een verkaveling, mocht het bedrijventerrein in de toekomst in zuidelijke richting worden uitgebreid. In dit bestemmingsplan is hier voortzetting van het agrarisch gebruik mogelijk gemaakt.



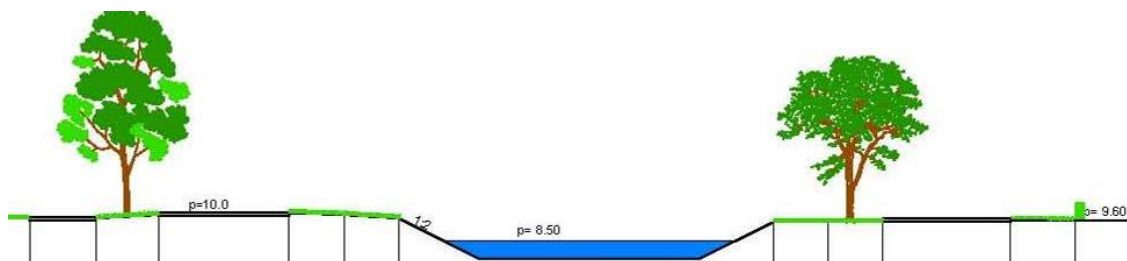
Stedenbouwkundig ontwerp bedrijventerrein Broeklanden-Zuid (donkerpaarse kavels), met een doorkijk naar een mogelijk toekomstige ontwikkeling van de gronden ten zuiden van het bedrijventerrein (lichtpaarse kavels) (SAB, 5 oktober 2018)

Landschappelijke structuur

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.



Verkavelingsrichting landschap



Suggestie profiel watergang en bermen parallel aan Duitslandweg

De belangrijkste aandachtspunten voor de landschappelijke kwaliteit zijn:

- behoud historische ontginningsstructuur;
- robuust watersysteem;
- bestaande watergangen beleefbaar maken door koppeling met infrastructuur;
- bomenrijen langs hoofdontsluiting vormen een ‘zachte’ en afwisselende overgang richting het buitengebied in elke fase.

Waterstructuur

Er wordt een robuust watersysteem gerealiseerd, waarbij tevens rekening wordt gehouden met een ruimtereservering voor voldoende waterbergend vermogen. In het stedenbouwkundig plan zijn op twee locaties grote bergingsmogelijkheden opgenomen: één in het westen en één in het oosten. Het idee is dat het water in twee vergelijkbare delen afgevoerd en geborgen kan worden.

De centrale watergang heeft een belangrijke functie voor de waterafvoer. Daarnaast vormt de watergang één van de weinige mogelijkheden om differentiatie/ verbijzondering aan te brengen binnen het bedrijventerrein en de aantrekkelijkheid van het terrein te versterken.

Naast een bergende functie heeft het water langs de Duitslandweg ook een stedenbouwkundige functie ter geleiding van de zichtzone. De geprojecteerde watergang zal aansluiten op de waterpartijen bij Broeklanden en Kop van Broeklanden. De navolgende afbeelding bevat een suggestie voor het profiel van de watergang en aanliggende bermen.

Een verdere kwantitatieve en technische uitwerking van de waterstructuur is opgenomen in de waterparagraaf (paragraaf 4.15).

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 samen met de oeverinrichting van de waterpartijen voor afscherming van ‘achterkanten’ van het bedrijventerrein en een geleidelijke overgang naar de omgeving. De gehele groene zone aan de westzijde wordt robuust vormgegeven om een goede afscherming te creëren ten opzichte van de woningen aan de overzijde van het kanaal.

Daar waar mogelijk, wordt de erfbeplanting (bomen) aan de Broeklandenweg 1 en de Kuilenweg 4 behouden. Eventuele compensatie zal worden gerealiseerd in de groenstroken aan de noordzijde, langs het kanaal, in het aangrenzende bos aan de Broeklandenweg en in de wegprofielen van de interne ontsluitingswegen. Een en ander zal in een inrichtingsplan voor de openbare ruimte, waaronder de landschappelijke inpassing verder worden uitgewerkt.

Aansluiting Broeklandenweg op Duitslandweg

De Broeklandenweg sluit nu nog aan op de Duitslandweg op zo'n 150 meter ten oosten van het viaduct over het kanaal Almelo - De Haandrik. Verkeerskundig is de huidige aansluiting gezien de verkeersintensiteiten en de ongevallencijfers ongewenst en bestaat aanleiding voor een wijziging van deze aansluiting. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 4.15.1. In voorliggend stedenbouwkundig plan, wordt de bestaande aansluiting opgeheven en loopt de Broeklandenweg via het noorden van het plangebied in de richting van de rotonde Duitslandweg-Denemarkenweg. Er blijft hierbij voor de noordelijke bedrijfskavels sprake van een zichtzone.

Ontsluitingsstructuur op het bedrijventerrein

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 in het noorden aangesloten op de huidige verkeersstructuur van Broeklanden, te weten de Duitslandweg ter hoogte van de Zwedenweg en de Denemarkenweg. In het zuiden wordt het plangebied aangesloten op de Broekdijk. De aansluitingen in het noorden zijn beschikbaar voor alle typen van gemotoriseerd verkeer. De ontsluiting op de Broekdijk is alleen bedoeld voor autoverkeer en fietsers.

Op het bedrijventerrein zelf 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.

Bebouwingsstructuur

Door de logische projectie van de interne ontsluitingslus, ontstaan grote uitgeefbare velden. De bedrijfsbebouwing wordt binnen deze velden gerealiseerd. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80%. De maximale bouwhoogte bedraagt 25 m in het centrale veld langs de Duitslandweg. Ten zuiden van dit centrale veld bedraagt de bouwhoogte maximaal 20 m. Langs de west- en ooststrand is een bouwhoogte van 15 m toegestaan, om zodoende een betere overgang naar het gebied ten westen en oosten van het plangebied creëren.

De maximaal toegestane milieucategorie voor de bedrijvigheid bedraagt voor het grootste deel categorie 3.2. In verband met de ligging ten opzichte van hindergevoelige objecten (stof, gevaar, veiligheid) is voor een klein deel in het plangebied een lagere categorie aangehouden. De ontsluitingspunten alsmede de verbinding met de Broeklandenweg worden gemarkeerd door een verbijzondering in de architectuur van de

bedrijfsbebouwing. In de zichtzone langs de Duistlandweg mag geen parkeren of buitenopslag aan de voorzijde plaatsvinden.

Binnen de stedenbouwkundige opzet is een verkaveling mogelijk waarbij de bedrijven allemaal met voorzijden naar de openbare ruimte zijn gericht. Aan de Duitslandweg is een representatieve uitstraling van de voorzijden van de bedrijfsbebouwing extra van belang, vanwege de zichtlocatie die deze zone vormt. Daarnaast is het binnen de verkaveling mogelijk om de bedrijven met de voorzijde naar de centrale ontsluitingslus en de tussenstraat te richten, waardoor er aan alle openbare ruimten een geordend beeld kan ontstaan. Achterzijden zijn juist naar de randen gericht, waar de brede waterpartijen met natuurlijke oevers voor een afscherpende werking en een zachte overgang naar het landelijk gebied zorgen.

3.5 Beeldkwaliteitsplan

Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld³. Dit beeldkwaliteitsplan is als toegevoegd aan de toelichting. In deze paragraaf zijn de belangrijkste uitgangspunten van het plan kort samengevat en zijn hierbij enkele sfeerimpressies gegeven. In het beeldkwaliteitsplan zelf op detailniveau de beeldkwaliteitseisen voor de gebouwen, erven, erfscheidingen en reclame-uitingen beschreven. Aanvragen om omgevingsvergunning binnen de grenzen van het bedrijventerrein zullen worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan zal worden vastgesteld.

VISIE OP HET PLANGEBIED

Het stedenbouwkundig plan vormt het raamwerk voor de verkaveling in het plangebied. De planstructuur is hierin gebaseerd op traditionele patronen en vertaald in een overzichtelijk industriegebied.

Het plangebied heeft een eenvoudige verkaveling, passend bij de eenvoud van het ontginningslandschap. De verkaveling van het plangebied reageert op het landschap en de verkaveling in het tegenover gelegen bedrijventerrein.

VERSCHILLENDE ZONES

Het industriegebied 'Broeklanden Zuid' kent twee zones, waar verschillende eisen aan de beeldkwaliteit worden toegekend. De kavels aan de belangrijke stedenbouwkundige rand, de Duitslandweg, en de kavels in het regulier gebied.

KAVELS AAN DE DUITSLANDWEG

De kavels aan de Duitslandweg vormen samen met de overzijde een belangrijke oostelijke entree van Hardenberg. De gevels zijn hier representatief vormgegeven.

KAVELS IN HET REGULIERE GEBIED

Deze kavels zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de Duitslandweg of vanuit het landelijk gebied door een forse groene rand. De ambities voor beeldkwaliteit zijn minder hoog. Functionele architectuur met zorgvuldige erfafscheidingen zijn hier het uitgangspunt.

³ Beeldkwaliteitsplan Broeklanden-Zuid, 11 oktober 2018.

KAVELS IN TWEE ZONES

De verkaveling is flexibel. Hierdoor kan het voorkomen dat bouwwerken in verschillende zones gepositioneerd zijn. In dat geval is het hoogste niveau van beeldregie leidend.



Zone 1: aan de Duitslandweg



Zone 2: het regulier gebied

De impressie van beide zones is in één kaartbeeld samengevoegd in de onderstaande sfeerimpressie.



Indicatief verkavelingsplan

3.6 Duurzaamheid

3.6.1 *Beleid Duurzaam Hardenberg*

Hardenberg wil een duurzame en een klimaatneutrale gemeente worden. Deze ambitie wordt verwoord in de kadernotitie 'Duurzaam Hardenberg' (oktober/november 2007). De gemeente houdt zich voorlopig aan het bereiken van de doelen 30% minder CO₂ uitstoot, 20% energiebesparing en 20% inzet duurzame energie. Gestreefd wordt naar regionale energieopwekking. Binnen duurzaamheid is prioriteit gegeven aan de aanpak van het klimaatprobleem.

De vervolgnota Duurzaam Hardenberg (2008) geeft een beeld van de voortgang en ontwikkelingen rond Duurzaam Hardenberg sinds behandeling van de kadernotitie 'Duurzaam Hardenberg' in oktober/november 2007. In deze vervolgnota staat onder andere genoemd dat de doelstellingen worden gehandhaafd.

In het Meerjarenprogramma Duurzaam Hardenberg 2015 t/m 2018 zijn de energie-doelstellingen uit het Energieakkoord leidend. De in dit meerjarenprogramma beschreven activiteiten zijn gericht op het realiseren van 1,5% energiebesparing per jaar en 14% duurzame energieproductie in 2020. De jaarlijkse besparingsopgave komt overeen met het totale energiegebruik van ruim 650 huishoudens. Realiseren van deze forse ambitie vraagt een inspanning van burgers, bedrijven en overheden. Specifiek voor het energieverbruik in bedrijfspanden en –processen zet de gemeente in de programmaperiode in samenwerking met lokale partners, zoals ondernemersverenigingen en De Koepel in op informatieverstrekking aan ondernemers. Dit betreft energiebesparingsmogelijkheden (onder andere door middel van energiescans) en ondersteuning bij de implementatie van maatregelen.

3.6.2 *Duurzaamheid in het plan Broeklanden-Zuid*

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn er enkele kansen voor een duurzame ontwikkeling. Enerzijds worden deze gestimuleerd vanuit de gemeente, anderzijds worden hierover daadwerkelijk afspraken bij bijvoorbeeld de gronduitgifte:

- Het stedenbouwkundig ontwerp is zodanig dat een optimale efficiënte inrichting van de gronden mogelijk is. De grootte van de kavels kan variëren binnen de ontsluitingslus. Vanwege het beoogde bedrijfstype en de daarbij behorende veelal grote bebouwde kavels zal er een groot potentieel aan dakoppervlak zijn dat kan worden benut voor zonne-energie. In dit bestemmingsplan zijn geen zonnepanelen voorgeschreven, maar de randvoorwaarden in het stedenbouwkundig plan geeft geen belemmering in de toepassing van zonnepanelen op grote schaal;
- Rondom Broeklanden Zuid liggen worden groenstroken van een aanzienlijke omvang gecreëerd. deze stroken worden ingericht voor waterberging, natuur en landschappelijke inpassing. Er zullen veel nieuwe bomen aangeplant worden en ook zullen stroken ingericht worden met kruidenmengsels, hetgeen gunstig kan uitwerken voor de biodiversiteit;
- Voor Broeklanden-Zuid zal, net als het bestaande bedrijventerrein Broeklanden, parkmanagement worden ingevoerd. Bij de verkoop van grond, verplicht de gemeente deelname aan parkmanagement. Uitgangspunt hierbij is dat parkmanagement van, voor en door de ondernemers worden vormgegeven. Thema's als inkoop, afval, energie, veiligheid krijgen hierbinnen een plek;

- Bij nieuwvestiging van bedrijven o bij aanvragen om omgevingsvergunning voor bijvoorbeeld milieu of bouwen zal de gemeente het betrokken bedrijf actief informeren over duurzame bouwmogelijkheden, de mogelijkheden tot duurzame bedrijfsvoering, energiebesparing, energieopwekking en eventuele andere duurzaamheidsaspecten.

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).

4.2 Vormvrije MER-beoordeling

4.2.1 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 milieueffectrapport (MER) is primair een hulpmiddel om tot goede besluitvorming te komen en houdt niet zelf een besluit in over 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 betreffende de m.e.r.(beoordelings-)plicht nodig. Daarnaast moet voor een plan een plan-MER worden opgesteld indien significante effecten op nabij gelegen Natura2000-gebieden niet kunnen worden uitgesloten.

4.2.2 Onderzoek

De realisatie van een bedrijventerrein wordt als een activiteit genoemd in bijlage onderdeel D van het Besluit m.e.r. Categorie D.11.3 betreft namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een bedrijventerrein'. De drempelwaarde is als volgt geformuleerd: "In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer."

Onderhavig plan betreft kortweg de realisatie van een bedrijventerrein van bruto (dus met bijbehorende infrastructuur, groen en waterberging) circa 37,7 ha en netto circa 20,5ha groot (bedrijventerrein inclusief 2 woon-werkkavels van de Kuilenweg). Gezien het voorgaande blijft onderhavige activiteit onder de drempelwaarde. Voor de aanleg van het bedrijventerrein is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld.⁴ Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage.

⁴ Vormvrije m.e.r.-beoordeling Hardenberg, Broeklanden-Zuid, SAB, 24 oktober 2018, nummer 150457.

Het doel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is het geven van inzicht in de milieueffecten van de voorgenomen activiteit aan het bevoegd gezag. Er wordt in een vormvrije m.e.r.-beoordeling een antwoord gegeven op de vraag of er vanwege de uitvoering van de activiteiten belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten.

De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer, zoals die in de vormvrije m.e.r.-beoordeling aan bod zijn gekomen.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Archeologie	De archeologische verwachtingswaarde is laag en om die reden wordt uitgegaan van een neutraal milieueffect. Er is hiermee dus ook zeker geen sprake van een belangrijk negatief milieueffect
Geluid	Aangezien de geluidsbelasting toeneemt is sprake van een negatief effect, maar dit is niet van dien aard dat dit is aan te merken als belangrijk nadelige effecten.
Lucht	Er is geen sprake is van een negatief milieueffect, of ten hoogste van een zeer beperkt negatief effect. Er is echter geen sprake van een belangrijk negatief milieueffect.
Natuur (Flora en Fauna)	Er is geen negatief milieueffect voor wat betreft gebiedsbescherming en soortenbescherming.
Water	Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten, tot zelfs licht positieve gevolgen.

De uitkomst van de in voorgaande hoofdstukken uitgevoerde toets is dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Ook is geen sprake van negatieve cumulatieve effecten met andere projecten. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt of dat slechts sprake van een beperkt tijdelijk negatief effect tijdens de aanleg. Voor één aspect (water) is zelfs sprake van een licht positief effect.

4.2.3 Conclusie

De conclusie is dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is niet nodig.

4.3 Behoeft

4.3.1 Algemeen

Bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient een ruimtelijke onderbouwing van de beoogde ontwikkeling opgenomen te worden in het bestemmingsplan. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden als basis voor een goede ruimtelijke ordening. De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van de Rijksoverheid en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwik-

kelingen motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is wettelijk verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. De huidige (geactualiseerde) wetstekst is per 1 juli 2017 van toepassing:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte van die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Op grond van artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro wordt onder ‘stedelijke ontwikkeling’ verstaan:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Op grond van artikel 1.1.1, lid 1, onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”

In de jurisprudentie zijn de begrippen nader ingevuld. Onder ‘bestaand stedelijk gebied’ worden bijvoorbeeld ook locaties verstaan die een stedelijke bestemming hebben, zoals ‘bedrijventerrein’, ongeacht of de locatie op dit moment nog in gebruik is als grasland of agrarische grond.

De beoogde ontwikkeling van Broeklanden-Zuid betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bepaald in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro. Broeklanden-Zuid maakt de ontwikkeling van circa 20 hectare bedrijventerrein mogelijk. Het plangebied ligt niet binnen bestaand stedelijk gebied (zoals bepaald in artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro). Het plangebied ligt buiten het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. De ontwikkeling van bedrijventerrein Broeklanden-Zuid is daarmee Ladderplichtig.

De overige functies in het plangebied, zoals natuurontwikkeling en infrastructuur, zijn niet betrokken aangezien het geen stedelijke ontwikkelingen betreffen.

4.3.2 Onderzoek

Regionale afspraken

Het bedrijventerreinenprogramma van de gemeente Hardenberg is binnen een breder regionaal verband afgestemd. Zo is in de regio in juni 2017 het afspraken document ‘Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020’ vastgesteld.

‘Het uitgangspunt in dit afspraken document is om de economie van West Overijssel te versterken. Dit betekent dat de economie niet op slot gaat en dat nieuwe plannen met een actuele marktvraag doorgang krijgen.’

Hierin is, volledig in lijn met de Laddersystematiek, de ambitie uitgesproken om regionaal overaanbod te voorkomen. Dit betekent dat op regionaal niveau een balans wordt gezocht tussen vraag en aanbod en dat op lokaal niveau (per gemeente) gestreefd

wordt naar een programmering die niet hoger is dan 100% van de geraamde vraag. Het toevoegen van nieuw bedrijventerrein dient dus volgens de Laddersystematiek niet te leiden tot een lokale en/of regionale overaanbodssituatie in de marktregio. Vraag en aanbod dient zo goed mogelijk in balans te zijn. In het document 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020' is hiertoe opgenomen:

'Belangrijk is om deze uitgangspunten in onderlinge samenhang te beschouwen. Het programmadoocument is de ladderonderbouwing van goede nieuwe plannen met een actuele markt vraag.'

Deze actuele markt vraag moet blijken uit vraagramingen naar bedrijfsruimte van Panteia (2015). Hierin is de regionale vraag voor West Overijssel bepaald. De Panteia-prognose, en daaropvolgend de regionale programmeringsafspraken, liggen aan de grondslag van de gepresenteerde vraag/aanbod-cijfers in de voorliggende Ladder-afweging voor Broeklanden-Zuid. Panteia (2015) raamt voor de gehele provincie Overijssel en houdt daarbij rekening met historische bovenregionale dynamiek. Vervolgens wordt deze vraag vertaald naar de regio West-Overijssel en specifiek naar gemeente Hardenberg. Op deze manier wordt de gehele regio meegenomen in de afweging tussen vraag en aanbod. Impliciet wordt door uit te gaan van de raming van Panteia (2015) en de verdeling naar gemeenten uit de programmering dus de gehele regio/provincie in deze Ladder-afweging meegenomen. Op basis van de behoefte raming van Panteia en de vastgestelde regionale afspraken wordt vraag en aanbod in regionaal verband in evenwicht gehouden.

Marktregio

Uitgaande van de Panteia-prognose en de daaropvolgend regionale programmeringsafspraken is de marktregio voor Broeklanden-Zuid bepaald. Er wordt (1) primair gekeken naar de gemeente Hardenberg naar aanleiding van de programmeringsafspraken en de uitgangspunten hierin (zoals in vorige punt beschreven), en (2) secundair naar herkomst van specifiek grotere vestigers vanuit de historische verhuisdynamiek. Uit verhuisbewegingen blijkt dat weinig bedrijven van buiten de gemeente Hardenberg zich in Hardenberg vestigen. Bovendien is in de Panteia-raming al rekening gehouden met bovenlokale dynamiek. Ruimtelijke effecten vanuit Hardenberg/Broeklanden-Zuid ten opzichte van de regio doen zich daarmee naar verwachting niet voor.

Primair ruimtelijk verzorgingsgebied Broeklanden-Zuid bestaat uit gemeente Hardenberg

Belangrijk bij onderbouwing van de Ladder is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling. Op basis van onderstaande analyse is het primaire ruimtelijk verzorgingsgebied van bedrijventerrein Broeklanden-Zuid op de gemeente Hardenberg bepaald.

Ruim 80% van alle verhuisbewegingen op bedrijventerreinen komt in Hardenberg uit de eigen gemeente

De bedrijfsruimtemarkt is voor een groot deel een lokale markt. Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de COROP-regio plaatsvindt. Een groot deel (ruim 2/3^e deel) blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Onderzoek naar verhuisdynamiek

binnen de gemeentegrenzen is beperkt. Uit diverse onderzoeken⁵ komt naar voren dat:

- slechts 5% van alle bedrijven over de gemeentegrenzen wil verhuizen (en dus een sterke voorkeur heeft voor de eigen gemeente);
- circa 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging;
- circa 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 kilometer rondom de bestaande vestiging.

Aanvullend op de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek is de verhuisdynamiek van bedrijven op alle bedrijventerreinen in gemeente Hardenberg geanalyseerd en vertaald naar Broeklanden-Zuid. Dit is een betrouwbare manier om het ruimtelijk verzorgingsgebied voor een bedrijventerrein te bepalen. Het geeft inzicht in de verplaatsingen van bedrijven binnen en buiten de gemeente en de herkomst van de ruimtevraag. Zo wordt inzichtelijk waar potentiële eindgebruikers voor Broeklanden-Zuid vandaan komen.

De verhuisdynamiek binnen gemeente Hardenberg sluit aan bij de landelijke trend. Verhuizingen naar bedrijventerreinen in Hardenberg komen met name uit de eigen gemeente. Vanaf 2011 gaat het om 82 bedrijven die vanuit Hardenberg zelf komen; dit is ruim 80% van het totaal aantal verhuisbewegingen (zie navolgende figuur en tabel). Bedrijven die van buiten de gemeente naar de gemeente Hardenberg verhuizen komen van verspreide locaties. Het merendeel komt uit de provincie Overijssel (8). Daarnaast verhuizen enkele bedrijven vanuit nabij gelegen gemeenten in Drenthe (6) en verder gelegen gemeenten in Gelderland (5) naar Hardenberg. Ruim 87% van het aantal arbeidsplaatsen dat gepaard gaat met inkomende verhuizingen komt bovendien uit de gemeente zelf.

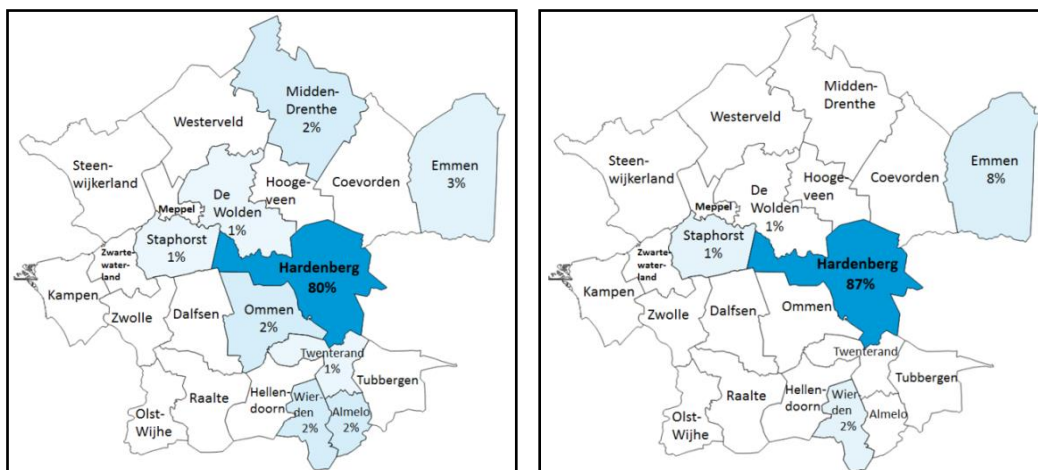
Ook verhuizingen naar bedrijventerreinen die grenzen aan of in nabijheid liggen van Broeklanden-Zuid (Broeklanden, Kop Broeklanden en Nieuwe Haven in de kern Hardenberg) zijn voornamelijk lokaal georiënteerd. Circa 90% van alle verhuizingen vond plaats binnen de gemeente Hardenberg.

	Regio	Aantal bedrijven	Aantal arbeidsplaatsen
Inkomende verhuizingen	Binnen gemeente Hardenberg	82	930
	Buiten gemeente Hardenberg	20	135
Eindtotaal		102	1065

Verhuisbewegingen naar Hardenbergse bedrijventerreinen sinds 2011
(Bron: Vastgoeddata, 2017)

⁵ Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid, Ruimtelijk Planbureau, 2007 (NAi Uitgevers Rotterdam).

Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente, CBS, donderdag 15 augustus 2013 (Artikel op de website).



Verhuisbewegingen bedrijven naar bedrijventerreinen in Hardenberg, 2011-2017
 Links: % in aantal bedrijven - rechts: % in aantal werkzame personen
 (Bron: Vastgoeddata, 2017)

Broeklanden-Zuid richt zich met name op grootschalige bedrijven. Het gaat hierbij om bedrijven met een minimaal kaveloppervlak van 2 hectare, voornamelijk geschikt voor logistieke partijen, (groot)handel en grootschalige maakindustrie. De verhuisbewegingen van alle bedrijfsruimtegebruikers tot verhuisbewegingen van grotere bedrijven (minimaal 25 werknemers) zijn daarom vergeleken. Hieruit blijkt dat ook grootschalige ruimtezoekers in gemeente Hardenberg veelal lokaal zijn georiënteerd:

- sinds 2011 hebben 9 grotere bedrijven zich gevestigd op een bedrijventerrein in Hardenberg;
- acht van deze bedrijven waren reeds gevestigd in de gemeente Hardenberg (89%);
- ook in termen van arbeidsplaatsen geldt dat het grootste deel van de verhuisbewegingen van grootschalige bedrijven binnen de eigen gemeentegrenzen plaatsvond (90%).

Geconcludeerd wordt dat de marktregio voor bedrijfsruimtegebruikers in Hardenberg overwegend en primair lokaal is georiënteerd. Zowel reguliere als grootschalige bedrijven oriënteren zich voornamelijk binnen de eigen gemeentegrenzen. De *gemeente Hardenberg is gehanteerd als primair ruimtelijk verzorgingsgebied* voor bedrijventerrein Broeklanden-Zuid

Bij het afwegen van de behoefte aan Broeklanden-Zuid is echter een bredere regio in overweging genomen. De ramingen die ten grondslag liggen aan voorliggende *Ladderafweging overwegen de gehele provincie Overijssel*.

In de bijlage 'tabellen Overzicht behoeftebepaling verzorgingsgebied' zijn nadere gegevens opgenomen over de bepaling van de behoefte in de primaire en secundaire regio.

Broeklanden-Zuid voorziet in een kwantitatieve én kwalitatieve behoefte

Ruimtebehoefte voor periode 2016 t/m 2025 in regionale afspraken bepaald op ruim 20 hectaren

Binnen gemeente Hardenberg is in de komende 10 jaar (bestemmingsplanperiode) een kwantitatieve behoefte van circa 20 hectare: zo is in regionaal verband bepaald in het document 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020'. De vraag voor de periode 2016 t/m 2025 is hierin voor Hardenberg bepaald op 82 hectare, terwijl het harde planaanbod circa 61 hectare betreft. De vraag naar bedrijfsruimte is bepaald op basis van een bredere provinciale raming waarin de gehele regio (provincie Overijssel en West-Overijssel in het bijzonder) is afgewogen. Op deze manier wordt de gehele regio meegenomen in de afweging tussen vraag en aanbod. Bij de behoefte-raming voor Broeklanden-Zuid wordt uitgegaan van de primaire regio gemeente Hardenberg, waarbij eveneens rekening wordt gehouden met de bredere regio provincie Overijssel.

Vraag	Aanbod	Behoefte
82,0	61,4	20,6

Behoefteraming Hardenberg in hectare voor periode 2016 t/m 2025

(Bron: 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020', 2016)

Geactualiseerde ruimtevraag voor gemeente Hardenberg voor periode 2017 t/m 2026 is circa 80 hectare

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling met een doorlooptijd van 10 jaar, van 2017 t/m 2026. Op basis van ramingen van Panteia (2015) blijkt dat de ruimtevraag tot en met 2025 voor Hardenberg op 8,2 hectare per jaar ligt. De vraag na 2025 wordt hierin niet geraamd. Wel is in het regionale afsprakenkader 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020' de vraag na 2025 indicatief bepaald op circa 31 hectare per jaar. Uitgaande van deze indicatieve raming betekent dit voor Hardenberg dat de vraag naar bedrijfsruimte na 2025 licht afneemt tot circa 6 hectare per jaar. Daarom wordt voor de periode 2016 t/m 2025 gerekend met een vraag van 82,0 hectare en voor het jaar 2026 met een vraag van 6 hectare. In het jaar 2016 is circa 7,8 hectare uitgegeven (bron: gemeente Hardenberg, 2017). Dit betekent dat er voor de periode t/m 2026 een totale ruimtevraag van 80,2 hectare resteert.

Vraag 2016 t/m 2026	Uitgifte 2016	Vraag 2026	Vraag 2017 t/m 2026
82,0	7,8 (-)	6	80,2

Overzicht geactualiseerde vraagraming Hardenberg in ha. voor periode 2017 t/m 2026 (Bron: 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020', 2016; Gemeente Hardenberg, 2017)

Inmiddels is er in het jaar 2017 t/m 1 juli circa 6,5 hectare bedrijventerrein uitgegeven. Een indicatie dat de verwachte jaarlijkse vraag van circa 8 hectare realistisch lijkt.

Planaanbod op 1 januari 2017 is circa 54 hectare

In het document 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020' is het planaanbod bepaald op circa 61 hectare (peildatum zomer 2016). In de tussentijd zijn diverse bedrijfskavels in gemeente Hardenberg uitgegeven waardoor het harde planaanbod op 1 januari 2017 nog circa 54 hectare netto bedrijventerrein omvat.

Van de 54 hectare planaanbod is overigens een beperkt deel geschikt om grootschalige bedrijvigheid (≥ 2 hectare) te huisvesten. Het planaanbod bestaat verder veelal uit modern gemengde bedrijventerreinen met kavels van kleine tot middelgrote omvang (tot circa 1 hectare).

Hard planaanbod	Kern	Aantal hectare netto uitgeefbaar augustus 2016	Aantal hectare netto uitgeefbaar januari 2017	Afname van aantal hectare in aanbod
Broeklanden	Hardenberg	8,1	5,2	2,9
Broeklanden De Kop	Hardenberg	6,8	6,8	
Broeklanden-Zuid	Hardenberg	3,5	2,3	1,2
De Boschkamp	Hardenberg	5,1	5,1	
De Krim II	De Krim	0,4	0	0,4
Gezondheidspark	Hardenberg	2,5	2,5	
Haardijk I	Hardenberg	0,4	0,2	0,2
Haardijk II	Hardenberg	1,9	1,3	0,6
Steenmaat	Gramsbergen	1,1	1,1	
Rollepaal Oost	Dedemsvaart	7,8	7,8	
Rollepaal Zuid West	Dedemsvaart	2,4	0,6	1,8
Einsteinstraat	Dedemsvaart	4,2	4,2	
Mercator	Dedemsvaart	3,4	3,4	
Katingerveld	Balkbrug	12,6	12,3	0,3
Moeshoek	Moeshoek	1,2	0,8	0,4
Totaal		61,4	53,6	7,8

Planaanbod gemeente Hardenberg

(Bron: IBIS, 2017; gemeente Hardenberg, 2017)

Actuele resterende behoefte van circa 27 hectare bedrijventerrein

Broeklanden-Zuid voorziet in een kwantitatieve behoefte. De actuele behoefte aan bedrijfsruimte in Hardenberg t/m het jaar 2026 is circa 27 hectare. Broeklanden-Zuid kan een deel van deze behoefte vervullen.

Vraag	Aanbod	Behoefte
80,2	53,6	26,6

Behoefteraming Hardenberg in hectare voor periode 2017 t/m 2026

(Bron: 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020', 2016; Gemeente Hardenberg, 2017)

Tegelijkertijd voorziet Broeklanden-Zuid met een grootschalig profiel (minimaal kaveloppervlak van 2 hectare) in een kwalitatieve behoefte. De vraag naar grootschalige bedrijfskavels (≥ 2 hectare) in gemeente Hardenberg is - op basis van historische uitgifte, huidige trends en ontwikkelingen - ruim de helft van de verwachte ruimtevraag. Tegelijkertijd is het huidige aanbod beperkt geschikt voor grootschalige bedrijfsruimtegebruikers. Er resteert daarmee voor de komende 10 jaar nog een kwalitatieve behoefte in Hardenberg voor grootschalige bedrijfsruimtegebruikers (≥ 2 ha).

Broeklanden-Zuid (circa 20 hectare netto) voorziet hiermee in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Is een deel van de behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied?

Als de ontwikkeling van een bedrijventerrein buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Broeklanden-Zuid ligt buiten bestaand stedelijk gebied en dus moet beschikbaar aanbod (en/of leegstand) en mogelijke restkavels/ruimte op bestaande bedrijventerreinen in de regio worden geanalyseerd. Daarnaast is geïnventariseerd of door herstructurering, intensief ruimtegebruik of transformatie 'ruimte te maken' is. Zo is gekeken of de behoefte aan Broeklanden-Zuid kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied in gemeente Hardenberg.

Leegstaande bedrijfsruimte bevindt zich onder frictieniveau

De gemeente Hardenberg beschikt over meer dan 40 bedrijventerreinen. Uit analyse van het bestaande aanbod op deze terreinen blijkt dat er geen grote panden beschikbaar zijn (aanbod in bestaand stedelijk gebied) of beschikbaar zijn te maken. Er worden een kleine 30 bedrijfspanden binnen de gemeente Hardenberg aangeboden met in totaal een oppervlak van circa 30.000 m² bvo bedrijfsruimte (Funda in business, peildatum oktober 2017). Het grootst beschikbare pand omvat circa 5.200 m². Het bestaande aanbod is daarmee niet geschikt (te maken) om te voorzien in een ruimtebehoefte van bedrijfsruimtegebruikers zoekende naar een kavel van ≥ 2 hectare.

Uit de analyse van het bestaande aanbod aan beschikbare bedrijfsruimte, blijkt dat in de gemeente Hardenberg het totale leegstandspercentage onder frictieniveau (5%) ligt. Een frictieleegstand van 5% is wenselijk voor een gezonde bedrijfsruimtemarkt. Dit betekent dat binnen de marktregio (gemeente Hardenberg), de onderdeel E is toch alleen beschouwd vanuit lokaal niveau (aanbod binnen de gemeente Hardenberg), niet vanuit de regionale behoefte als ik het goed begrijp behoefte niet kan worden opgevangen in leegstaande bedrijfsruimte.

Geen restruimte/kavels beschikbaar in bestaand stedelijk gebied binnen Hardenberg

Op de bestaande bedrijventerreinen in gemeente Hardenberg worden relatief beperkte mogelijkheden voor de heruitgifte van bedrijfskavels verwacht. Algemeen gesproken geldt dat herstructurering, waarbij kavels opnieuw beschikbaar komen voor uitgifte, zeer sporadisch succesvol is. Kosten zijn de voornaamste barrière. Uit onderzoek blijkt dat slechts beperkt ruimte beschikbaar komt voor heruitgifte. Het gaat dan overwegend om kleinere kavels.

Uit recente inventarisatie blijkt ook dat er in Hardenberg, los van de private kavels die al zijn opgenomen in het actuele harde planaanbod, geen restkavels voor heruitgifte beschikbaar zijn in bestaand stedelijk gebied.

In de marktregio gemeente Hardenberg is geen ruimte op restkavels in bestaand stedelijk gebied beschikbaar. De beschikbare private (rest)kavels, zijn al meegenomen in het planaanbod in trede 1. De leegstand / het aanbod in Hardenberg ligt onder frictie-niveau. Er zijn bovendien geen bestaande grootschalige panden beschikbaar. Daarmee past de beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling van bedrijventerrein Broeklanden-Zuid binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3.3 Conclusie

Het bedrijventerrein Broeklanden-Zuid voldoet aan de voorwaarden uit de Ladder voor duurzame verstedelijking, waardoor er sprake is van zorgvuldig/duurzaam ruimtegebruik. In de komende tien jaar is er in de marktregio van bedrijventerrein Broeklanden-Zuid (gemeente Hardenberg) behoefte aan circa 27 hectare netto bedrijventerrein waarvan een deel van de behoefte bestaat uit kavels ≥ 2 hectare. Ten overvloede, in de omliggende gemeenten is grootschalig aanbod ook niet in overmaat voorhanden. Binnen bestaand stedelijk gebied is er op zowel restkavels als in leegstaand vastgoed geen (geschikt) aanbod beschikbaar. Op basis van regionale afspraken uit 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020' en de verwachte behoefte wordt zowel in de gemeente Hardenberg (lokale marktregio) als in een bredere regio voorzien in een behoefte. Er worden geen ongewenste ruimtelijke effecten verwacht. De ontwikkeling van Broeklanden-Zuid past binnen de regionale programmeringsafspraken.

4.4 Akoestische situatie - industrielawaai

4.4.1 Inleiding

Het bedrijventerrein 'Nieuwe Haven/Bruchterweg' is een volgens de Wet geluidhinder (Wgh) gezoneerd industrieterrein. Dit bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van het gezoneerde industrieterrein. Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij gronden een zodanige bestemming wordt gegeven dat daardoor een gezoneerd industrieterrein ontstaat (of wordt uitgebreid), wordt daarbij tevens een rond het betrokken terrein gelegen zone in acht genomen, waarbij de geluidbelasting vanwege het terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Onder geluidbelasting vanwege het terrein wordt verstaan de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van alle inrichtingen gelegen binnen de grens van het gezoneerd industrieterrein.

4.4.2 Onderzoek

In 2009 is voor de planvorming akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is mede vanwege de gewijzigde inrichting niet meer actueel. Daarom is een nieuw akoestisch onderzoek voor de uitbreiding van het gezoneerde industrieterrein uitgevoerd.⁶ Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. De uitbreiding betreft alle percelen

⁶ Akoestisch onderzoek Uitbreiding industrieterrein 'Broeklanden - Zuid fase 2' gemeente Hardenberg, Adviesbureau Vobru, 24 oktober 2018, rapport 301/19102018-v1.

met de bestemming "Bedrijventerrein". Doel van het onderzoek was de geluidbelasting ten gevolge van de gewenste kavelindeling van het bedrijventerrein inzichtelijk te maken. Hiertoe is bij de invulling van de kavels aangesloten bij de milieucategorieën uit de publicatie: "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, 2009). In het kader van een "goede ruimtelijke ordening" zijn de berekende geluidbelastingen getoetst aan de richtwaarden uit de genoemde VNG-publicatie. De beoordeling van het optredende industrielawaai vindt plaats door middel van het equivalente geluidsniveau. Hierbij wordt de etmaalwaarde in dB(A) gedefinieerd als de hoogste van de volgende waarden:

- het equivalente geluidsniveau over de dagperiode (07.00 - 19.00 uur).
- het equivalente geluidsniveau over de avondperiode (19.00 - 23.00 uur).
- het equivalente geluidsniveau over de dagperiode (23.00 - 07.00 uur).

De resultaten zijn navolgend samengevat.

Inventarisatie woningen

Voor de woningen welke gelegen zijn binnen de vigerende 50 dB(A) zone zijn in 2009 middels een hogere waarden Besluit grenswaarden vastgesteld. Deze hogere waarden gelden als toetscriterium voor de huidige planvorming Broeklanden - Zuid, inclusief het gehele industrieterrein 'Nieuwe Haven/Bruchterweg'. Voor de woning Kuilenweg 1 en 4, gelegen in het plangebied, is geen hogere grenswaarde vastgesteld. Deze percelen maken onderdeel uit van het gezoneerde industrieterrein. De woning Kanaalweg Oost 86a wordt gesloopt en is gezien de toekomstige bestemming niet in het onderzoek betrokken.

Invulling geluidbronnen uitbreiding 'Broeklanden - Zuid

Voor de uitbreiding zijn bronvermogens ingevoerd op een hoogte van 5 m ten opzichte van het plaatselijk maaiveld. De ingevoerde bronpunten zijn afgestemd op de in dit bestemmingsplan beoogde milieucategorie in overeenstemming met de VNG-publicatie. De bronvermogens zijn ingevoerd op basis van de maximaal toegestane bouwhoogte t.o.v. het plaatselijk maaiveld. De geluidverkaveling bronnen zijn afgestemd op de gewenste bedrijfscategorie in overeenstemming met de VNG-publicatie en te beschouwen als immissie relevante, bedrijfsduur gecorrigeerde bronvermogens zonder richtingskarakteristiek. Deze geluidbronnen zijn representatief voor een aantal dB/m². Het totale bronniveau is ontleend aan de VNG-publicatie en resulteert per gebied in een waarde van:

- categorie 2: 54 dB/m²;
- categorie 3 t/m 3.2: 61 dB/m²;
- categorie 4.1 t/m 4.2: 68 dB/m².

Onderzoeksresultaten industrielawaai

De geluidbelasting ten gevolge van de uitbreiding van het gezoneerde industrieterrein 'Nieuwe Haven/Bruchterweg' door dit bestemmingsplan is op de bestaande 50 dB(A) zonepunten en ter plaatse van de woningen binnen de zone berekend. De bestemmingsplanmogelijkheden voor het bedrijventerrein geven ter plaatse van de woningen binnen de zone geen overschrijding van de gestelde hogere grenswaarden. Het gebouw achter de woning Bruchterbeekweg 28/28i heeft de functie woonzorg-appartementen en is als zodanig bestemd (Hgw punt 056 t/m 058). In kader van de Wet geluidhinder betreft dit een geluidgevoelige bestemming waarvoor een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld. De hogere waarde is vastgesteld.

De woning Kanaalweg Oost 86a, in eigendom van de gemeente Hardenberg, is inmiddels gesloopt. Daarom is deze woning niet in het onderzoek betrokken. De woning Kuilenweg 2 maakt onderdeel uit van het gezoneerde bedrijventerrein, is geen geluidgevoelig object en is daarom niet betrokken in het akoestisch onderzoek.

Borging in bestemmingsplan

De verdeling van de geluidbronnen wordt beoogd een doelmatige verdeling van de beschikbare geluidruimte over de diverse percelen van het industrieterrein, en daarmee een doelmatig grondgebruik, te waarborgen. Dit doel kan niet worden bereikt door het stellen van geluidgrenswaarden aan individuele inrichtingen bij de verlening van vergunningen. Een milieuumgevingsvergunning wordt namelijk niet getoetst aan het zonebeheerplan ex artikel 164 Wgh⁷, waardoor de verdeling van de beschikbare geluidruimte op een industrieterrein niet in het kader van de vergunningverlening is gewaarborgd. Daarom is een verdeling van de beschikbare geluidruimte in dit bestemmingsplan geborgd. Door het borgen van het invullingsplan, wordt ter plaatse van de woningen de richtwaarde van 55 dB(A) ter plaatse van de woningen gerespecteerd en is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Wat betreft het bronvermogen voor milieucategorie 4, welke uitsluitend bij afwijking kan worden toegestaan, geldt dat als afwijkingsvoorwaarde is opgenomen dat moet worden aangetoond dat aan het berekende bronvermogen 68 dB/m² kan worden voldaan.

Aanpassing geluidscontour gezoneerd industrieterrein

De geluidscontour rond het huidige gezoneerde industrieterrein moet worden aangepast. Dit gebeurt door middel van een thematische herziening in een separaat bestemmingsplan en separate procedure.

4.4.3 Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de woningen binnen de zone geen overschrijding van de gestelde hogere grenswaarden plaatsvindt. Voor de woning Kuilenweg 1 en 4 is de geluidbelasting echter hoger dan 50 dB(A) en is nog geen hogere waarde verleend. Derhalve dient voor deze woningen de maximale grenswaarde van 55 dB(A) te worden vastgesteld. De geluidverkaveling is vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de berekende geluidbelasting ten gevolge van de uitbreiding Broeklanden-Zuid, inclusief het bestaande industrieterrein 'Nieuwe Haven/Bruchterweg/Broeklanden' lager of gelijk is aan de van toepassing zijnde hogere grenswaarden. In kader van de Wet geluidhinder is er geen belemmering aanwezig voor realisatie van het plan Broeklanden-Zuid.

⁷ Raad van State, datum uitspraak 02-11-2011, zaaknummer201008546/1/M1.

4.5 Akoestische situatie - verkeerslawaai

4.5.1 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 Wgh 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 4.4. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

4.5.2 Onderzoek

Voor de planontwikkeling is van het verkeerslawaai uitsluitend het wegverkeerslawaai een relevante geluidsbron. Het bestemmingsplan maakt namelijk de aanleg van wegen op het bedrijventerrein mogelijk. Het toekomstig snelheidsregime in het plangebied is 30 km/uur. Wegen met een dergelijke snelheid hebben geen onderzoekszone op basis van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten ook deze wegen worden beschouwd bij de akoestische gevolgen van een bestemmingsplan.

In het plangebied worden bedrijfsgebouwen gerealiseerd en twee bestaande woningen herbestemd tot bedrijfswoning. Bedrijfswoningen zijn geluidgevoelige objecten. In de omgeving van het plangebied is sprake van één bestaand geluidgevoelig object, namelijk de bedrijfswoning (Kuilenweg 2). De ontsluiting op de Kuilenweg komt in zijn geheel te vervallen. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen nabij deze gevoelige functie af.

Gezien de afstand van de bestaande (bedrijfs)-woningen tot het deel van het plangebied waar wegen kunnen worden gerealiseerd in combinatie met de te verwachten verkeersintensiteit is op voorhand niet aannemelijk dat sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5.3 Conclusie

Het aspect verkeerslawaai vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 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 “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, 2009) 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 functie-menging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. In de VNG-publicatie zijn voor het bepalen van de richtafstanden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft ‘gemiddeld’ moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’. Bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap);
- de richtafstand biedt in beginsel ruimte voor normale groei van 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 de VNG-publicatie niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Navolgende tabel geeft inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor ‘rustige woonwijken’ of ‘rustige buitengebieden’ als voor ‘gemengde gebieden’.

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

Richtafstanden en omgevingstype

bron: VNG, 2009

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.

4.6.2 Onderzoek

4.6.2.1 Functies in de omgeving van het plangebied

Gevoelige functies in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied komen enkele bestaande woningen en bedrijfs-woningen voor. Vanuit deze woningen zijn in de VNG-publicatie de aanbevolen richtafstanden aangehouden. Het gaat om de volgende (bedrijfs-)woningen:

- Frankrijkweg 5 (bedrijfswoning);
- Kuilenweg 6 (woning);
- Bruchterbeekweg 32 (woning);
- Kanaalweg-West 111 (woning);
- Kanaalweg-West 112 (woning).

Voor de genoemde gevoelige functies is gewerkt met de aanbevolen richtafstanden voor een rustige woonwijk. Vanuit deze gevoelige functies zijn, in combinatie met de gevoelige functies in het plangebied zelf, de mogelijke milieucategorieën in het plangebied bepaald. Bij de zonering is gemeten vanaf de gevel van een bestaand gevoelig object of het aanduidingsvlak waar gevoelige objecten zijn toegestaan.

Hindergevende functies in de omgeving van het plangebied

Dit bestemmingsplan staat een tweetal gevoelige functies toe in de vorm van bedrijfs-woningen. Deze bedrijfswoningen liggen binnen het gezoneerde bedrijventerrein. De bedrijfswoningen zijn reeds aanwezige gevoelige functies, waarvan de bestemming wordt herzien met dit bestemmingsplan. Het perceel Kuilenweg 4 heeft een woonbestemming en het perceel Kuilenweg 1 heeft een agrarische bestemming. Door de herbestemming vindt geen wijziging in de milieuzonering ten aanzien van omliggende hindergevende functies plaats.

4.6.2.2 Functies in het plangebied

Gevoelige functies in het plangebied

Op bedrijventerrein zijn geen gevoelige functies in de vorm van bedrijfswoningen toegestaan. Bedrijven worden als gevoelig aangemerkt in verband met spuitzones. Het bestemmingsvlak voor het bedrijventerrein ligt niet binnen een mogelijke spuitzone 50 van omliggende agrarische gronden. Voor de agrarische gronden in het plangebied zelf geldt een beperking voor het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen. Hierbij is de regeling van het bestemmingsplan Buitengebied aangehouden.

Hindergevende functies in het plangebied

Binnen het plangebied zelf komt een tweetal bedrijfswoningen voor. Vanuit deze bedrijfswoningen zijn in de VNG-publicatie de aanbevolen richtafstanden aangehouden. Het gaat om de volgende bedrijfswoningen:

- Kanaalweg - Oost 86a (bedrijfswoning);
- Kuilenweg 1 (woon-werkkavel);
- Kuilenweg 4 (woon-werkkavel).

De bedrijfswoning Kanaalweg - Oost 86a is wegbestemd in dit bestemmingsplan en zal door de gemeente op termijn worden gesloopt voor de planvorming. De bedrijfswoning is niet verder getoetst in verband met milieuzonering. De percelen aan de Kuilenweg 1 en 4 zijn aangemerkt als een gemengde omgeving, omdat de percelen als woon-werkkavel worden geïntegreerd in het bedrijventerrein en daardoor niet meer sprake is van een rustige woonomgeving. Vanuit deze gevoelige functies zijn, in combinatie met de gevoelige buiten het plangebied, de mogelijke milieucategorieën in het plangebied bepaald. Bij de zonering is gemeten vanaf de gevel van een bestaand gevoelig object of het aanduidingsvlak waar gevoelige objecten zijn toegestaan. Hierbij is rekening gehouden met mogelijke vergunningsvrije bouwmogelijkheden voor uitbreiding van de woning.

4.6.2.3 Milieucategorieën op de verbeelding

Op basis van de gevoelige functies in en om het plangebied en de aanbevolen richtafstanden zijn milieucategorieën op de bestemmingsplanverbeelding opgenomen.

4.6.3 Conclusie

De richtafstanden uit de VNG-publicatie liggen ten grondslag aan de milieuzonering in dit bestemmingsplan. Bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een bedrijf wordt nader getoetst aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 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.

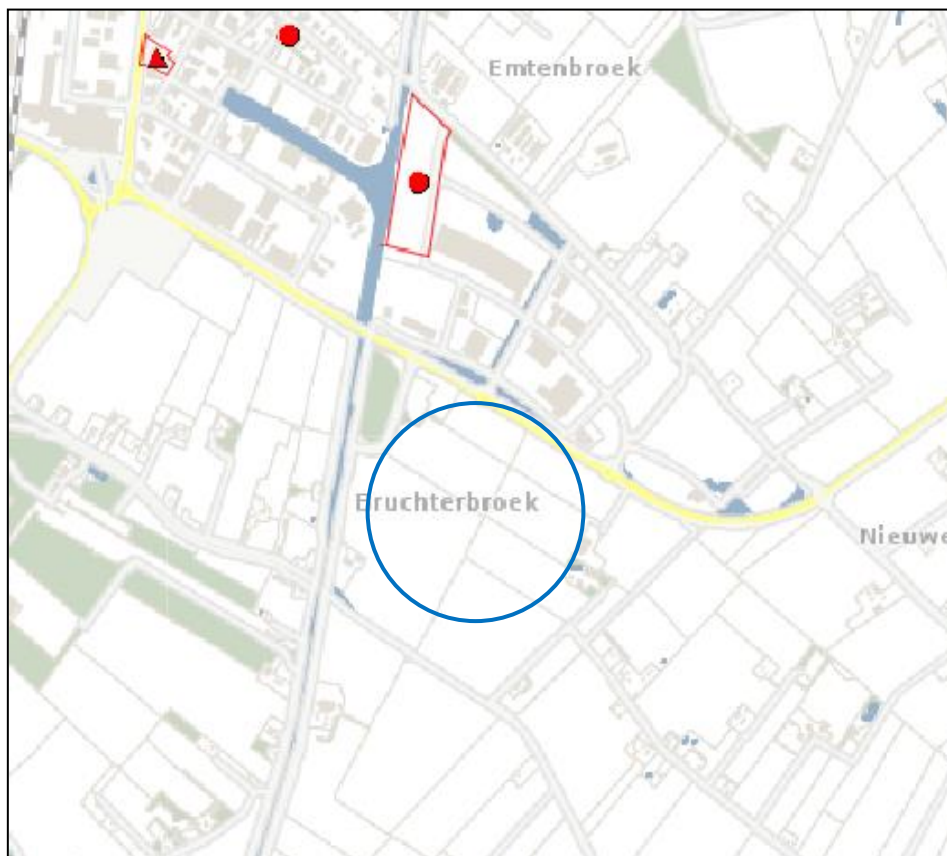
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke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

4.7.2 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 circa 310 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 de Duitslandweg, de Zwedenweg, de Denemarkenweg en de Broeklandenweg.



Uitsnede provinciale risicokaart, plangebied is aangeduid met een blauw kader

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Inleiding

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen over luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (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. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

De wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 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 moet worden gemaakt dat het project 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 moet daarnaast worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4.8.2 Onderzoek

Vanwege de mogelijke gevolgen van het bedrijventerrein voor de luchtkwaliteit is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd⁸. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage. Doel van het onderzoek is het inzichtelijk maken van de stikstofdioxide-immisatie en de fijnstof-immisatie als gevolg van de activiteiten die binnen het plangebied kunnen plaatsvinden en deze immisatieconcentraties te toetsen aan de geldende normstelling van de Wet milieubeheer. Indien deze stoffen voldoen aan de daarvoor geldende grenswaarden, leiden de overige stoffen eveneens tot geen overschrijdingen van de normstelling van de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

In het onderzoek is het effect van het bedrijventerrein zoals voorzien in dit bestemmingsplan betrokken. De emissies vanwege de activiteiten die binnen het plangebied kunnen worden ontwikkeld zijn berekend aan de hand van emissiefactoren uit de literatuur. De toetsingswaarden volgen uit de Wet milieubeheer. Met een verspreidingsmodel is de immisatie in de omgeving van het plan berekend. Bij de toetsing van fijn stof zijn de achtergrondconcentraties gecorrigeerd voor het daarin aanwezige zeezout. Uit de berekeningen blijkt dat in alle immisatiepunten ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden zoals deze gelden overeenkomstig de Wet milieubeheer. Dit geldt voor zowel de jaargemiddelde concentraties als het aantal overschrijdingen van de (24-/8-)uurgemiddelde concentratie.

4.8.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.9 Geurhinder

4.9.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht of bij de geprojecteerde geurgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd. Het geurbeleid in Nederland is erop gericht geurhinder te beoordelen die veroorzaakt wordt door veehouderijen. Hoewel het algemene geurbeleid dit niet expliciet aangeeft, wordt dit tevens gebruikt om de planologische aanvaardbaarheid van geurgevoelige bestemmingen te beoordelen in situaties waarin geurgevoelige bestemmingen gerealiseerd worden in de buurt van geuremitterende inrichtingen. Nieuwe geurgevoelige

⁸ Luchtkwaliteitonderzoek ten behoeve van bedrijventerrein Broeklanden-Zuid te Hardenberg, Windmill, 18 oktober 2018, nummer P2016.051.02-04.

objecten worden dus beoordeeld op hun aanvaardbaarheid in verband met omliggende veehouderijen. Dit wordt de zogenaamde omgekeerde werking genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Op basis van de geurnormen moet er sprake zijn van:

1. een voldoende woon- en leefklimaat bij de nieuwe geurgevoelige bestemmingen;
2. worden de bestaande rechten van de veehouderijbedrijven nabij de ontwikkeling niet geschaad.

Indien voldaan wordt aan de normen mag er in principe van uitgegaan worden dat een voldoende woon- of verblijfsklimaat gegarandeerd is en bestaande rechten van de inrichting niet worden geschaad.

4.9.2 Onderzoek

In het plangebied wordt een bedrijventerrein gerealiseerd. Op voorhand is niet uitgesloten dat een bedrijfsgebouw onder omstandigheden, net als de toegestane bedrijfspwoningen, als een geurgevoelig object kan worden beschouwd. Er is daarom geïnventariseerd of sprake is van voor geur relevante bedrijven in de omgeving van het plangebied. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit vormen in eerste instantie het wettelijk kader voor de geurhinder veroorzaakt door dierenverblijven bij de beoordeling van de aanvraag van de milieuvergunning voor een veehouderij. Het wettelijk kader geeft geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van een veehouderij.

Door middel van een gemeentelijke geurverordening kan worden afgeweken van de in de Wgv genoemde vaste afstand van het emissiepunt tot geurgevoelig object voor dieren zonder vastgestelde geuremissiefactor en de geurnormen voor dieren met vastgestelde geuremissiefactor. Door de gemeente Hardenberg is onder andere voor het onderzoeksgebied een gemeentelijk geurverordening⁹ vastgesteld met afwijkende geurnormen ten opzichte van de Wgv. Het onderzoeksgebied valt momenteel onder het gebiedstype 'buitengebied'. Voor dit gebiedstype geldt een geurbelasting van 14 ouE/m^3 ter plaatse geurgevoelige objecten. In navolgende tabellen zijn de geurnormen opgenomen die van toepassing zijn op het plangebied. De normen uit de gemeentelijke verordening zijn vet rood gedrukt. Daar waar er geen normen in de gemeentelijke verordening zijn genoemd, zijn de normen uit de Wgv van toepassing.

Gebied	Dieren met geuremissiefactor		Dieren zonder geuremissiefactor		Alle dieren		
	waarde geurbelasting	afstand emissiepunt tot geurgevoelig object		afstand emissiepunt tot geurgevoelig object		afstand dierverblijf tot geurgevoelig object	
		binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom	binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom	binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom
Buitengebied	14 ouE/m^3	100 m	50 m	50 m*	25 m*	50 m	25 m

*Geldt voor veehouderijen zoals genoemd in art. 4.2. van de gemeentelijke geurverordening. Voor overige veehouderijen geldt een afstand van 100 meter binnen de bebouwde kom en 50 meter buiten de bebouwde (conform de Wgv).

⁹ Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Hardenberg”, inwerkingtreding d.d. 1 oktober 2010.

In eerste instantie is geïnventariseerd of er, en zo ja welke, veehouderijen in de omgeving van het plangebied zijn gelegen. Hiervoor is door de Provincie Overijssel in april 2016 een databestand aangeleverd met alle veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied. Het bestand is afkomstig uit het zogenoemde BVB (Bestand Veehouderijen Bedrijven).

Uit de BVB blijkt dat de dichtst bijgelegen veehouderij aan de Kanaalweg-Oost 86a te Bruchterveld ligt. Deze veehouderij ligt binnen het plangebied en wordt beëindigd. De veehouderij aan de Kanaalweg-Oost 86a vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan. De dichtst bijgelegen actieve veehouderij ligt aan de Kanaalweg-Oost 86 te Bruchterveld, op een afstand van circa 400 meter van het bestemmingsvlak bij de bestemming Bedrijventerrein. Het betreft een melkveehouderij. Hiervoor zijn alleen afstandsnormen van toepassing. Conform de gemeentelijke geurverordening geldt hiervoor een afstandsnorm van 25 meter tot het plangebied. Er wordt daarmee ruimschoots voldaan aan de afstandsnorm. Overige veehouderijen zijn op grotere afstand gelegen van het plangebied. Gezien de grote afstand van de overige veehouderijen tot het plangebied wordt geen relevante geurimmissie verwacht ter plaatse van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat vanwege de omliggende veehouderijen sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Daarnaast is onderzocht of de bestaande rechten van de veehouderijbedrijven nabij de ontwikkeling niet worden geschaad. Geconcludeerd wordt dat tussen het plangebied en de omliggende veehouderijen reeds geurgevoelige objecten aanwezig zijn. De bestaande geurgevoelige objecten zijn bepalend voor de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderijen. Door de realisering het initiatief worden de veehouderijen niet in hun uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

4.9.3 Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Bodem

4.10.1 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 uitgevoerd¹⁰ ter plaatse van toekomstig bedrijventerrein Broeklanden-Zuid te Hardenberg. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

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 locatie-inspectie plaatselijk aangetroffen asbestverdachte materiaal en een door een eigenaar aangegeven 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

¹⁰ Grontmij, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Toekomstig bedrijventerrein Broeklanden-Zuid te Hardenberg d.d. 16 juli 2007.

taten 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 bevestigd 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 er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Er kan dus nog uit worden gegaan van de juistheid van de conclusies van het onderzoek.

4.10.2 Resultaten bodemonderzoek

Agrarische percelen

De voor de agrarische percelen opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' moet verworpen worden, omdat in het grondwater matig tot sterk verhoogde concentraties aan nikkel, arseen en koper zijn aangetoond. Tevens is in een mengmonster van de ondergrond van boring 176, 179 en 182 (0,4 à 0,6-1,2 à 1,3 m -mv) een sterk verhoogd gehalte aan nikkel aangetroffen. Na uitsplitsing van het betreffende monster is in geen van de deelmonsters een verhoogd gehalte aan zware metalen gemeten. Het is niet bekend waarom in eerste instantie de metalen wel verhoogd waren.

Broeklandenweg 2

De voor de deellocatie Broeklandenweg opgestelde hypothese 'verdachte locatie' met betrekking tot asbest, strikt genomen verworpen moet worden, omdat alleen aan het maaiveld asbestverdacht materiaal is aangetroffen en niet in de bodem. Wel wordt aanbevolen om het asbestverdachte materiaal aan het maaiveld middels handpicking te verwijderen. Wat betreft de hypothese 'onverdachte locatie' voor de chemische parameters, deze strikt genomen verworpen moet worden, omdat plaatselijk in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aanwezig is en in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan arseen, chroom en nikkel. Gezien de aangetroffen relatief lage gehalten is er echter geen aanleiding tot het laten uitvoeren van een aanvullend onderzoek met een aangepaste hypothese.

4.10.3 Conclusie bodemonderzoek

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er, met uitzondering van de asbestverontreiniging aan het maaiveld ter plaatse van de deellocatie Broeklandenweg, 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.

4.11 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 uitgevoerd¹¹ voor de locatie Broeklanden-Zuid te Hardenberg. Het onderzoek heeft bestaan uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat de archeologische verwachting voor het plangebied middelhoog is. Er worden archeologische resten verwacht die dateren uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. De eventuele archeologische resten worden direct onder het maaiveld verwacht. Daarnaast wordt in het noordwestelijke gedeelte van het plangebied een pingo-ruïne verwacht. Bij pingo-ruïnes is de kans op archeologische waarden hoog. Bovendien is het bodemarchief van de pingo-ruïnes zeer waardevol. Uit het veldonderzoek is gebleken dat met name in het noordwestelijke gedeelte van het plangebied, in het bosje ten noordwesten van de Broeklandenweg, (gedeeltelijk) intacte podzolgronden aanwezig zijn. Bij deze gronden is de kans op archeologische waarden hoger dan in het overige gedeelte van het plangebied. Er zijn tijdens het veld onderzoek geen indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats in het plangebied. Tevens zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van een pingo-ruïne in het plangebied.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek was aanvankelijk aanbevolen om de bodem in het bosje ten noordwesten van de Broeklandenweg, ongemoeid te laten. Indien dit niet mogelijk was dan diende een vervolgonderzoek te worden uitgevoerd waarbij het boorgrid wordt verdicht tot 20 boringen per hectare. Het doel van dit onderzoek is het opsporen en in kaart brengen van eventuele archeologische vindplaatsen. Voor het overige gedeelte van het plangebied is in het genoemde onderzoek geen vervolgonderzoek aanbevolen. De voorgenomen bodemingrepen kunnen daar zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd.

Met betrekking tot de resultaten van het onderzoek en deze aanbeveling is contact opgenomen met de bevoegde overheid (regio-archeoloog). Het bevoegd gezag is van mening dat het plangebied voldoende is onderzocht en heeft een selectiebesluit tot vrijgave van het plangebied gemaakt.

Indien tijdens de uitvoering van graafwerkzaamheden in het plangebied alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dient direct contact opgenomen te worden met de bevoegde overheid.

¹¹ Grontmij, Archeologisch onderzoek Broeklanden-Zuid te Hardenberg Inventariserend Veldonderzoek d.d. 3 februari 2009.

4.11.3 Conclusie

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

4.12 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.

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 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 1 - woning;
- Kuilenweg 4 - woning;
- Frankrijkweg 5 - bedrijfswoning;
- Kanaalweg Oost 86_a - 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, waterlopen etc. worden gerespecteerd. De oriëntatie/rooilijn van de bebouwing wordt gerelateerd aan de huidige verkavelingsrichting.

4.12.3 Conclusie

Bij het stedenbouwkundig 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 Stikstof

4.13.1 Inleiding

Bij de realisatie van het bedrijventerrein kan door de industriële activiteiten en de toename van de verkeersintensiteit sprake zijn van een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden. In artikel 2.7, eerste lid, Wet natuurbescherming is bepaald dat een bestuursorgaan een plan dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, en dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, slechts onder voorwaarden mag vaststellen.

4.13.2 Onderzoek

Vanwege de mogelijk negatieve effecten van het bedrijventerrein voor de stikstofdepositie in gevoelige Natura 2000-gebieden is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd¹². Het onderzoek is als bijlage toegevoegd.

In het onderzoek is berekend of sprake is van een toename van de stikstofdepositie vanwege de aanleg van het bedrijventerrein Broeklanden-Zuid. Hierbij is rekening gehouden met het verdwijnen van landbouwgronden en een agrarisch bedrijf ter plaatse van de Kanaalweg-Oost 86a. Binnen het plangebied wordt namelijk landbouwgrond omgezet in functies voor bedrijven, groen, water en infrastructuur. Dit houdt in dat ter plaatse van deze gronden geen mestaanwending meer plaats zal vinden.

Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge de aanleg van het bedrijventerrein en het beëindigen van agrarische activiteiten een stikstofdepositie plaatsvindt van ten hoogste -0,01 mol N/ha/jaar. Dit betekent een lichte afname. Dit komt doordat de ammoniakemissie vanuit de huidige landbouwgronden in het rekenmodel zwaarder weegt dan uitstoot van de beoogde bedrijfsactiviteiten.

4.13.3 Conclusie

Met de berekende stikstofdepositie leidt het realiseren van het bedrijventerrein niet tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen zoals geformuleerd voor enig onder de Wet natuurbescherming beschermd gebied voor zover het verzuring en vermesting door depositie van stikstof uit de lucht betreft. Ten aanzien van deze verstoringfactor is het realiseren van het bedrijventerrein mogelijk en is geen passende beoordeling nodig.

¹² Stikstofdepositie onderzoek ten behoeve van bedrijventerrein Broeklanden-Zuid te Hardenberg, Windmill, 17 oktober 2018, nummer P2016.051.01-05.

4.14 Ecologie

4.14.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Wet natuurbescherming (Wnb). Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. In het kader van de toets aan de Wnb wordt bepaald of een project of plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudings-doelstellingen van Natura 2000-gebieden. Voor plannen dient middels een voortoets, eventueel gevolgd door een passende beoordeling, getoetst te worden of het plan mogelijk significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen die gelegen zijn binnen omliggende Natura 2000-gebieden.

4.14.2 Onderzoek

Het natuuronderzoek dat voor eerdere plannen voor Broeklanden-Zuid is uitgevoerd, is niet meer actueel. Daarom is een nieuwe natuurtoets (quick scan en voortoets) uitgevoerd. Het veldbezoek voor deze natuurtoets is begin 2016 uitgevoerd. Nadien is de natuurtoets in december 2016 geactualiseerd in verband met de inwerkingtreding van de Wnb per 1 januari 2017.

4.14.2.1 Quick scan en voortoets

Voor de planontwikkeling is een quick scan en voortoets uitgevoerd.¹³ Het onderzoek is toegevoegd als bijlage. Na uitvoering van het onderzoek is het stedenbouwkundig plan en het daarop gebaseerde bestemmingsplan aangepast. Het betreffen de aansluiting op de Duitslandweg, de zuidelijke aansluiting voor gemotoriseerd verkeer (geen vrachtwagens) op de Broekdijk en de begrenzing van de bestemming voor het Bedrijventerrein. Deze aanpassingen hebben geen gevolgen voor de bevindingen uit het onderzoek, omdat het plangebied in zijn geheel is beschouwd als onderzoeksgebied en de wijzigingen in de bestemming Bedrijventerrein zodanig gering zijn dat hierdoor geen inhoudelijke gevolgen voor de voortoets ontstaan. De in de voortoets gebruikte onderzoeken zijn nadien aangepast (zoals het akoestisch onderzoek industrielawaai), maar dit geeft geen andere conclusies in de voortoets, omdat de resultaten gelijk zijn en niet verslechteren.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS ligt op een afstand van 1,5 kilometer. Weidevogelbeheergebied ligt op een minimale afstand van 6,9 kilometer. Ganzenfoerageergebieden zijn enkel te vinden in de gemeentes Steenwijkerland, Kampen en Zwartewaterland. Gezien de ruime tussenliggende afstanden zijn met de realisatie van het bestemmingsplan geen negatieve effecten te verwachten op deze beschermde natuurgebieden.

Op voorhand kan echter niet worden uitgesloten dat het bestemmingsplan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor de omliggende Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats van soorten kan verslechteren of een verstorend effect kan hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Daarom is een voortoets Wnb uitgevoerd om te onderzoeken of mogelijk sprake is van storingsfactoren die ne-

¹³ Natuurtoets Hardenberg, Broeklanden-Zuid, SAB, 5 december 2016, nummer 150457.

gatieve effecten hebben op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Uit de voortoets blijkt dat geen sprake is van negatieve effecten.

Houtopstanden

In het plangebied is de kap van houtopstanden beoogd met een totale oppervlakte van circa 4.040 m². Het betreft de houtopstanden binnen de toekomstige bestemming Bedrijventerrein. Deze houtopstanden liggen buiten de bebouwde kom 'houtopstanden'. Een kapmelding bij de provincie Overijssel is dan noodzakelijk. Gezien de voorgenomen plannen, waarbij een groot deel van het plangebied de bestemming Groen - Waterberging krijgt, is de verwachting dat elders in het plangebied minimaal dezelfde oppervlakte aan bomen zal worden terug geplant. Aan de herplantplicht wordt in dat geval voldaan. Aangezien de bomen niet herplant kunnen worden op dezelfde locatie is een ontheffing Houtopstanden noodzakelijk. Deze dient aangevraagd te worden bij de provincie Overijssel.

Soortenbescherming

Uit het veldbezoek en de analyse van verspreidingsgegevens blijkt dat de aanwezigheid van meerdere strikt beschermde soorten in het plangebied op voorhand niet kan worden uitgesloten. Nader onderzoek naar de volgende soorten is nodig om de aanwezigheid of afwezigheid in het plangebied aan te kunnen tonen: vleermuizen, buizerd, kerkuil, steenuil, poelkikker, steenmarter en veldspitsmuis. Voor dit nader onderzoek zijn twee verschillende rapporten opgesteld. De resultaten worden in de navolgende paragrafen beschreven.

4.14.2.2 Nader onderzoek vleermuizen, buizerd, kerkuil, poelkikker, steenmarter en veldspitsmuis

Op basis van de quick scan en voortoets is nader onderzoek¹⁴ uitgevoerd naar vleermuizen, buizerd, kerkuil, poelkikker, steenmarter en veldspitsmuis. Het nader onderzoek is toegevoegd als bijlage.

Uit het nader onderzoek blijkt dat in het plangebied de soorten buizerd, kerkuil, poelkikker, steenmarter, vleermuizen en veldspitsmuis niet aanwezig zijn en dat geen essentiële elementen aanwezig zijn. Uit het onderzoek blijkt dat de kleine modderkruiper voorkomt in een watergang binnen het plangebied. De kleine modderkruiper heeft zijn beschermde status verloren na de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming. Per 1 januari 2017 hoeft daarom geen rekening meer gehouden te worden met de kleine modderkruiper bij de geplande ruimtelijke ontwikkeling.

Er zijn ten aanzien van de onderzochte soorten geen consequenties die volgen uit de Wnb. Wel geldt ten allen tijde de zorgplicht en de verbodsbepaling voor het verstoren van broedende vogels.

¹⁴ Nader onderzoek Hardenberg, Broeklanden-Zuid, SAB, 3 november 2016, nummer 150457_V2.

4.14.2.3 Nader onderzoek steenuil

Op basis van de quick scan en voortoets is nader onderzoek¹⁵ uitgevoerd naar steenuil. Het nader onderzoek is toegevoegd als bijlage.

Uit het nader onderzoek blijkt dat het mogelijk en ook aannemelijk is dat de steenuil vaste rust- en verblijfplaatsen heeft gehad in het plangebied. In 2017 en 2018 is de steenuil niet meer waargenomen. De zuidzijde heeft ten opzichte van voorgaande plan een groenbestemming met agrarische natuurwaarden. Het is mogelijk dat de steenuil hierin blijft voortleven als de steenuil terugkeert. Met de realisatie en gebruik van bedrijventerrein Broeklanden-zuid te Hardenberg zullen geen vaste rust- en verblijfplaatsen en geen leef- en foerageergebied van de steenuil verloren gaan. In de omgeving is ook voldoende alternatief foerageergebied beschikbaar.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op de steenuil uitgesloten. De realisatie en gebruik van bedrijventerrein Broeklanden-Zuid te Hardenberg is niet in strijd met het gestelde binnen de Wnb.

4.14.3 Conclusie

Het aspect ecologie geeft geen nadere kaders voor dit bestemmingsplan en vormt geen belemmering voor de vaststelling daarvan.

4.15 Verkeer en parkeren

4.15.1 Verkeer

4.15.1.1 Toekomstige infrastructuur

Het plangebied wordt in het noorden aangesloten op de huidige verkeersstructuur van Broeklanden, te weten de Duitslandweg ter hoogte van de Zwedenweg en de Denemarkenweg. De aansluitingen in het noorden zijn beschikbaar voor alle typen van gemotoriseerd verkeer. Vanuit de rotondes 'prikken' twee interne ontsluitingswegen het plangebied in en vormen samen een lus. Door de afstand tussen de twee rotondes ontstaat er voldoende maat voor een flexibele verkaveling. De huidige aansluiting van de Broeklandenweg op de Duitslandweg is onveilig voor het verkeer en beperkt de verkeersdoorstroming op zowel de Duitslandweg als de Broeklandenweg. Daarom is ervoor gekozen om de Broeklandenweg via het noorden van het bedrijventerrein aan te laten sluiten op de rotonde Duitslandweg-Denemarkenweg. De huidige aansluiting komt hierbij te vervallen. Het fietsverkeer kan gebruik blijven maken van de ongelijkvloerse fietsverbinding, gerealiseerd aan de noordzijde van de Duitslandweg, die een verbinding maakt met het vrijliggende fietspad langs de Duitslandweg. Fietsers behouden daardoor de mogelijkheid vanaf de Kanaalweg Oost onder het viaduct door te fietsen en via deze verbinding het fietspad langs de Duitslandweg te bereiken, en vice versa.

In het zuiden wordt het plangebied aangesloten op de Broekdijk. De ontsluiting op de Broekdijk is alleen bedoeld voor autoverkeer en fietsers.

De nieuw aan te leggen ontsluitingsweg richting Broekdijk zal een permanent karakter krijgen.

¹⁵ Veldonderzoek steenuil Broeklanden-Zuid te Hardenberg, Adviesbureau Mertens B.V., april 2018, nummer 2017.2847.

4.15.1.2 Toekomstige verkeersintensiteiten

Door de aanleg van het bedrijventerrein 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.

4.15.2 **Parkeren**

Op grond van de gemeentelijke Parkeernormennota Hardenberg (17 juli 2018) moet de parkeerbehoefte in beginsel op eigen terrein worden opgevangen. In de nota zijn voor verschillende functies parkeernormen opgenomen. Deze normen variëren afhankelijk van het gebied waarbinnen het plangebied ligt. In de Parkeernormennota is uitgegaan van één stedelijkheidsgraad (weinig stedelijk gebied) voor de gehele gemeente Hardenberg. De planlocatie ligt binnen de toekomstige bebouwde kom. Er is geen sprake van een 'centrum' of 'schil van een centrum'. Voor het gebiedstype wordt derhalve uitgegaan van 'rest bebouwde kom'.

In de Parkeernormennota is voor de parkeernormen aansluiting gezocht bij CROW-publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (oktober 2012). De parkeernormen variëren in deze publicatie op basis van de concrete functie van het bedrijf. Zo gelden voor arbeidsintensieve bedrijven hogere parkeernormen per 100 m² bruto vloeroppervlak dan voor bijvoorbeeld arbeidsextensieve bedrijven.

In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat aanvragen om omgevingsvergunning moeten worden getoetst aan de actuele beleidsregels waarin parkeernormen zijn vastgelegd. Op dit moment vormt de genoemde Parkeernormennota Hardenberg dus het actuele toetsingskader. Gezien de omvang van de uit te geven kavels is het mogelijk om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen.

4.15.3 **Conclusie**

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

4.16 **Waterparagraaf**

4.16.1 **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.

Voor het stedenbouwkundig plan uit 2012 is een separate memo¹⁶ opgesteld waarin op hoofdlijnen wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten binnen het gehele plan Broeklanden-Zuid. De memo is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. De uitgangspunten voor de waterhuishouding zijn sindsdien niet gewijzigd. De uitgangspunten van de memo gelden dus ook voor dit bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan en voor realisatie van het bedrijventerrein zelf, zal een nadere uitwerking tot een waterhuishoudkundig- en rioleringsplan opgesteld worden.

4.16.2 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 in het plangebied kan in natte periode stijgen tot vlak onder maaiveld en in droge periode ver uitzakken tot circa 2 m onder maaiveld naar NAP +7,50 m. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt tussen NAP +8,10 m en NAP +8,75 m. Deze verschillen zijn te verklaren door de huidige waterpeilen en de afstanden tussen de watergangen en de kavelsloten.

Ten 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 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.

4.16.3 Toekomstige situatie waterhuishouding

Rondom het bedrijventerrein komt een blauw-groene zone. Deze overgangszone van bedrijventerrein naar buitengebied zal benut worden voor natuurlijke nazuivering en het bergen van hemelwater.

In het plangebied worden ook gronden beschikbaar gemaakt om te voorzien in ruimte voor regionale waterberging, waarbij nabijgelegen landbouwgebied daarvoor niet (meer) nodig is. Vooralsnog worden de blauw-groene zone aan de oostzijde van het plangebied en de agrarische gronden hiervoor worden gebruikt.

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. Voor voldoende ontwateringsdiepte dienen, daar waar nodig, de wegen opgehoogd te worden. Het grondwaterpeil wordt

¹⁶ Waterparagraaf Broeklanden-Zuid 2012, gemeente Hardenberg d.d. 26 juni 2012, zaaknummer 284222.

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. De terreinen mogen aflopen van NAP+9,40 m aan de oostzijde langs de Bruchterbeek tot aan NAP+8,70 m bij de weg. Als gevolg hiervan moeten voor voldoende ontwateringsdiepte,

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 Velt en Vecht nader uitgewerkt.

Het afvalwater wordt in een vuilwaterriool verzameld en afgevoerd naar een rioolgemaal. Het rioolgemaal verpompt het vuilwater naar bedrijventerrein 'Broeklanden 1'. Vervolgens kan het vuilwater via een persleiding afvoeren richting rioolwaterzuivering Hardenberg.

4.16.4 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.

4.16.5 Doorwerking in dit bestemmingsplan

De groen-blaauwe zone rond het toekomstige bedrijventerrein heeft de bestemming 'Groen-Waterberging' gekregen om op die manier de waterbergende functie van dit gebied planologisch veilig te stellen. Ook is binnen de agrarische bestemming een waterbergingsfunctie toegestaan.

Voor het overige staan alle in het bestemmingsplan voorkomende bestemmingen waterhuishoudkundige functies toe. Hiermee wordt in dit bestemmingsplan ook juridisch de gekozen oplossingen, in het kader van een goed waterbeheer, planologisch mogelijk gemaakt.

4.16.6 Overleg waterbeheerder

De gemeente heeft bij de eerdere plannen overleg gehad met het waterschap over de gehele planontwikkeling. Nadien heeft ook afstemming en overleg plaatsgevonden over de planvorming voor het nieuwe bestemmingsplan. Het waterschap wordt opnieuw betrokken in het vooroverleg over dit bestemmingsplan. De resultaten van het vooroverleg worden opgenomen in paragraaf 7.2.

4.17 Overige aspecten

4.17.1 Inleiding

In deze paragraaf zijn overige voor het plan ruimtelijk relevante aspecten behandeld. Het gaat in dit geval om kabels en leidingen en de regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening inzake het vellen van houtopstanden.

4.17.2 Onderzoek

4.17.2.1 Kabels en leidingen

In het plangebied of in de directe omgeving daarvan zijn geen kabels en leidingen met een belemmeringsstrook aanwezig.

4.17.2.2 Algemene Plaatselijke Verordening

Op grond van artikel 4.4.2, lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Hardenberg is het verboden zonder vergunning van het college houtopstand te vellen of te doen vellen. In lid 2 van genoemd artikel zijn enkele uitzonderingsgronden van de vergunningplicht opgenomen. Eén van de uitzonderingsregels (sub j van lid 2) luidt als volgt

- houtopstand die wordt geveld als gevolg van de uitvoering van een (bouw)werk overeenkomstig een vastgesteld bestemmingsplan, een vastgesteld wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, leden a en b of een in werking getreden projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening;

De gemeente Hardenberg heeft de bomen in het plangebied geïnventariseerd en beoordeeld, waarbij specifiek is gekeken naar standplaats, gezondheid /conditie van de bomen, vitaliteit. Hierbij is aangegeven of sprake is van een vergunningplicht op grond van de APV. De inventarisatielijst¹⁷ en de inventarisatiekaart¹⁸ zijn als bijlage toegevoegd. De houtopstanden die vallen binnen de bestemming Bedrijventerrein worden ter realisatie van deze bestemming geveld en gerood. Beoordeling hiervan heeft in het kader van dit bestemmingsplan plaatsgevonden (zie bijlagen inventarisatie). De grijs gemarkeerde bomen op de inventarisatielijst vallen binnen de bestemming Groen - Waterberging en worden in het kader van dit bestemmingsplan op voorhand niet gerood ter realisatie van de bestemming Groen - Waterberging.

4.17.3 Conclusie

Er volgen ten aanzien van dit aspect geen nadere randvoorwaarden voor het bestemmingsplan.

¹⁷ Gemeente Hardenberg, Inventarisatie aanwezige bomen Broeklanden-Zuid, 14 februari 2017.

¹⁸ Gemeente Hardenberg, Inventarisatiekaart bomen Broeklanden-Zuid, 17 februari 2017.

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 toelatingsplanning. 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 Efgoedwet, 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 en algemene afwijkingsregels.

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

De bestemmingen uit dit bestemmingsplan zijn hierna kort beschreven.

Artikel 3. Agrarisch met waarden - Besloten veenontginningslandschap

Deze bestemming is opgenomen voor de agrarische gronden in het zuiden van het plangebied. De bestemming is afgestemd op de agrarische bestemming zoals opgenomen voor het omliggende agrarisch gebied in het bestemmingsplan voor het buitengebied.

Artikel 4. 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) toegestaan. Bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen kunnen bij afwijking worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

Voor gebouwen geldt dat deze de rooilijn niet mogen overschrijden. Voor gebouwen geldt een maximum bouwhoogte die op de verbeelding is aangeduid met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'. Het bebouwingspercentage dat geldt voor een bouwperceel is op de verbeelding opgenomen met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'. De aanduiding 'bedrijfswoning' is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van bestaande bedrijfswoningen. In het plan zijn diverse afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Aan deze bevoegdheden zijn voorwaarden verbonden.

Artikel 5. Groen - Waterberging

De bestemming 'Groen - Waterberging' is opgenomen voor de aan- en afvoer van water, waterberging, groenvoorzieningen en bijbehorende voet- en fietspaden en inritten. Gebouwen mogen niet worden gebouwd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een hoogte van 2 meter.

Artikel 6. Verkeer - 2

De bestemming 'Verkeer - 2' is opgenomen ter plaatse van de hoofdontsluiting van het plangebied en ter plaatse van de bestaande wegen. De regels hebben voornamelijk betrekking op de wegen. Daarnaast zijn ook andere functies toegestaan zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied is - op een nog te plegen grondruil met het Waterschap inzake de op te heffen watergangen en de nog aan te leggen nieuwe retentiegebieden - gemeentelijk eigendom. Voor Broeklanden-Zuid is in het verleden een grondexploitatie vastgesteld. Deze is gebaseerd op een eerder opgesteld en vastgesteld bestemmingsplan. Voor het nieuwe bestemmingsplan is de bestaande grondexploitatie Broeklanden-Zuid begin oktober 2018 geactualiseerd c.q. herijkt ten opzichte van de versie opgenomen in de Nota Grondexploitatie 2019.

In de herijkte versie is de verwachte bijdrage van het Waterschap in de kosten van aanleg van de waterberging opgenomen. Die bijdrage is in verhouding 45% gemeente - 55% Waterschap, conform de met het Waterschap gesloten overeenkomst geënt op de meest actuele raming van de totale kosten van de aan te leggen retentievoorzieningen. In de herijkte grondexploitatie zijn eveneens de kosten van de aanpassing van de Broeklandendweg meegenomen, inclusief de verwachte 50% provinciale subsidie in deze kosten. Verder is een raming opgenomen voor de aanleg van een aansluiting aan de zuidzijde van het plan conform het verzoek van Plaatselijk Belang Bruchterveld. Een grote kostenpost in vorige versies van de grondexploitatie Broeklanden Zuid vormde het mogelijk ophogen van de uitgeefbare bouwkavels.

Omdat de grond die uit de aan te leggen waterberging komt, goed bruikbaar is voor de ophoging van het gehele uitgeefbare terrein zijn deze kosten nu behoorlijk lager geraamd. Het bestemmingsplan kent een hoeveelheid uitgeefbare bedrijfsgrond van circa 20 hectare. De uitgifte per jaar is gebaseerd op het vastgestelde gemeentebrede uitgifteprogramma bedrijventerreinen 2016. De herijkte grondexploitatie Broeklanden-Zuid, zoals die bij de Nota Grondexploitatie 2019 is vastgesteld, sluit met een geprognosticeerd tekort van € 2.237.000. Ten opzichte van de bij Nota Grondexploitatie 2019 vastgestelde versie betekent dit een verlaging van de getroffen Voorziening met € 257.000. De verlaging van de Voorziening komt ten gunste van de Algemene Reserve.

Aangezien de gemeente eigenaar is van de gronden en zorg draagt voor de ontwikkeling en uitgifte van het terrein is het niet nodig om een exploitatieplan vast stellen in de zin van de Grondexploitatiewet (GreX).

Gelet hierop is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in het geding.

7 Procedure

7.1 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval is een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er is een aantal inspraakreacties ingekomen. De behandeling hiervan is terug te vinden in het inspraakverslag dat in de bijlagen bij de toelichting is opgenomen.

7.2 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter vooroverleg aangeboden aan een aantal overleginstanties. Er is een aantal reacties ingekomen. De behandeling hiervan is terug te vinden in het inspraakverslag dat in de bijlagen bij de toelichting is opgenomen.

7.3 Zienswijzen

Vanaf woensdag 31 oktober 2018 hebben de ontwerpbestemmingsplannen 'Hardenberg, bedrijventerrein Broeklanden-Zuid' met het bijbehorende beeldkwaliteitsplan en 'Hardenberg, geluidszone Bedrijventerrein Broeklanden-Zuid' gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was dinsdag 11 december 2018. Een ieder kon een zienswijze indienen over deze plannen. De ter inzagelegging is op dinsdag 30 oktober bekend gemaakt in de Dedemvaartse Courant, de Staatscourant en op onze website. Een kopie van de bekendmaking is geplaatst in De Toren.

Er zijn twee zienswijzen ontvangen, deze zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden en kunnen daarom als tijdig ingediend worden aangemerkt en zijn derhalve ontvankelijk. De ingekomen zienswijzen zijn behandeld in het zienswijzenverslag, dat als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd. Naar aanleiding van de zienswijzen is uitsluitend de toelichting van de bestemmingsplannen op onderdelen aangepast. De plankaart en regels zijn niet aangepast.