





No.: 2009/JWUI/141156  
Afdelingshoofd:

Raad: 10 maart 2009

**Onderwerp:**  
Vaststelling bestemmingsplannen "Bedrijventerrein Kop van Broeklanden" en "Geluidzone bedrijventerrein Kop van Broeklanden".

Stuknr.: 2009/1009

Hardenberg, 3 februari 2009

**Wat willen we bereiken, over welke ambitie(s) uit het meerjarenprogramma gaat het?**

In verband met de streekfunctie dient de kern Hardenberg te beschikken over een gedifferentieerd aanbod van verschillende typen bedrijventerreinen. De programmalijs Economie ziet op de stimulering van de lokale werkgelegenheid en biedt als onderdeel daarvan aan ondernemers voldoende ruimte op de gemeentelijke bedrijventerreinen. Ambitie 2 uit de programmalijs Economie stelt dat de gemeente voldoende voorraad bedrijventerreinen heeft om de vraag op te vangen. Volgens de nota toekomstperspectief bedrijventerreinen kern Hardenberg is er tot 2020 in de kern Hardenberg behoefte aan 50 ha. (netto) terrein voor zware gemengde bedrijven.

Het bedrijventerrein Kop van Broeklanden is (bruto) ruim 12 hectare groot, waarvan ongeveer 8 ha. uitgeefbaar. Bij het planontwerp is ervan uitgegaan dat het bedrijventerrein geschikt dient te zijn voor zowel een groot bedrijf met een ruimtevraag van circa 6 hectare als voor kleinere categorie 3 en 4 bedrijven.

Omdat het de bedoeling is dat op het bedrijventerrein zich inrichtingen kunnen vestigen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit (Ivb), is sprake van een industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder. Op grond van artikel 40 van die wet moet rond het terrein een zone worden vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Daarvoor is het bestemmingplan "Geluidzone bedrijventerrein Kop van Broeklanden" opgesteld.

**Waarom willen we dat bereiken?**

De gemeente wil zorgen voor voldoende bedrijventerreinen, zodat vraag en aanbod goed op elkaar zijn en blijven afgestemd.

**Wat gaan we hiervoor doen?**

Om de realisatie van het bedrijventerrein mogelijk te maken, zijn het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kop van Broeklanden" en het bestemmingsplan voor de bijbehorende geluidzone opgesteld.

Op basis van de inspraakverordening is inspraak verleend op beide bestemmingsplannen. Het resultaat hiervan is vastgelegd in een eindverslag.

Ook is het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (oud) gevoerd. De resultaten van het overleg zijn opgenomen in de ontwerp-bestemmingsplannen. De inspraak en het gevoerde overleg hebben geleid tot enkele aanpassingen van voorschriften en toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kop van Broeklanden".

Voor een aantal omliggende woningen hebben wij bij besluit van 19 januari 2009 de benodigde hogere grenswaarden, als bedoeld in artikel 45 lid 1 en artikel 46 lid 2 van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Vanaf 13 november 2008 hebben de ontwerpplannen gedurende 6 weken, dus tot en met 24 december 2008, ter inzage gelegen.

Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken.

**Wie hebben we daarbij nodig en wat is de taakverdeling?**

Na de terinzagelegging als ontwerp moeten beide bestemmingsplannen door uw raad worden vastgesteld.

Het bedrijventerrein Kop van Broeklanden zal door de gemeente worden geëxploiteerd.

**Wat mag het kosten en wat is de dekking?**

De exploitatieopzet voor het bedrijventerrein Kop van Broeklanden laat een geprognosticeerd positief exploitatiesaldo zien van € 58.000,--. Daarmee is de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan onderbouwd.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Alle gronden in het exploitatiegebied zijn in eigendom bij de gemeente Hardenberg. Voor het bestemmingsplan is het daarom niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. Artikel 6.12, lid 2 Wro geeft u de mogelijkheid hiervan af te wijken.

### **Zienswijzen**

Ontrent de ontwerpplannen zijn de volgende schriftelijke zienswijzen ingebracht.

1. \_\_\_\_\_, gedateerd 22 december 2008, ingekomen 24 december 2008;
2. \_\_\_\_\_, gedateerd 23 december 2008, ingekomen 23 december 2008 (via fax).
3. \_\_\_\_\_, gedateerd 9 december 2008, ingekomen 23 december 2008;
4. \_\_\_\_\_, gedateerd 23 december 2008, ingekomen 24 december 2008 (via fax);

De zienswijze van \_\_\_\_\_ heeft alleen betrekking op het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kop van Broeklanden". De overige zienswijzen hebben betrekking op beide bestemmingsplannen.

De zienswijzen zijn gemotiveerd en tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

### **Reactie op zienswijzen**

Per zienswijze wordt samengevat de inhoud weergegeven en door ons voorzien van een reactie.

#### **1. Zienswijze**

De zienswijze van reclamant 1 kan als volgt kort worden samengevat:

- a. \_\_\_\_\_ geeft aan dat de gemeente Hardenberg de ontwikkeling van Kop van Broeklanden motiveert met het argument dat de aanwezigheid van bedrijventerreinen een goed hulpmiddel is bij het bereiken van een goed economisch klimaat waarin werkgelegenheid behouden blijft. \_\_\_\_\_ is van mening dat een dergelijke uitspraak niet

- kan worden gedaan zonder acht te slaan op de recente bevolkingsprognoses die een daling van de beroepsbevolking laten zien. verzoekt dan ook om een demografische analyse van de gemeente Hardenberg en de omliggende regio (inclusief Coevorden, Hogeveen en Emlichheim), en om de uitkomsten van deze analyse vervolgens te vertalen naar de plannen voor de Kop van Broeklanden.
- b. Er heeft geen intergemeentelijk afstemming plaatsgevonden met de gemeenten Coevorden en Hogeveen, terwijl de noodzaak hiertoe evident is.
  - c. De groei van de werkgelegenheid in de gemeente Hardenberg wordt vertekend weergegeven. Er is namelijk geen rekening gehouden met de gemeentelijke herindeling die heeft plaatsgevonden.
  - d. De uitgifte van de jaren 2005-2007 is onjuist weergegeven en wordt niet met feiten onderbouwd.
  - e. Enerzijds wordt aangegeven door de gemeente dat het wenselijk dat het "Bedrijventerrein Kop van Broeklanden" in één keer beschikbaar komt vanwege de acute vraag. Anderzijds wordt aangegeven dat er nog voor circa viereneenhalf jaar voorraad beschikbaar is. Dit is met elkaar in tegenspraak.
  - f. In de vastgestelde ontwerp-omgevingsvisie van de provincie Overijssel wordt geen ijzeren voorraad meer gehanteerd. adviseert om hier rekening mee te houden en het uitgangspunt van een ijzeren voorraad te laten vallen.

#### Reactie gemeente

##### Ad a.

In zijn algemeenheid geldt dat de gemeente Hardenberg de ambitie heeft om voldoende bedrijventerrein te hebben en zo bedrijven zo goed mogelijk te kunnen faciliteren. Dit geldt voor de verschillende categorieën bedrijven, zowel voor licht-gemengd als voor zwaardere en/of grootschalige bedrijven. In de toekomstvisie Hardenberg 2004-2019 wordt in dit kader aangegeven dat het de ambitie is om de voorraad aan bedrijventerreinen op peil te houden binnen de gemeente.

Er zijn vele gangbare methoden om de behoefte aan een nieuw bedrijventerrein te bepalen. De meest gangbare methode is de zogenaamde trendmethode, waarbij een vooruitberekening wordt gemaakt op basis van de trend van de afgelopen periode. In het vastgestelde plan "Toekomstperspectief kern Hardenberg" wordt deze methode toegepast. De meest actuele cijfers onderschrijven deze methode. Daarnaast heeft zich inmiddels een gegadigde aangediend voor de grootste kavel op de Kop van Broeklanden (circa 6 hectare), dit bedrijf kan niet worden gefaciliteerd op de huidige Broeklanden.

Overigens staat in het coalitieakkoord 2007-2011 van het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel dat het "aard en schaal" criterium uit het streekplan in de nieuwe Omgevingsvisie zal worden vervangen door een kwalitatieve benadering. Tot dat moment worden door de provincie geen kwantitatieve beperkingen gesteld voor de bedrijventerreinen van de vijf grote steden in de stedelijke netwerken en de streekcentra Steenwijk en Hardenberg.

Op basis van bovenstaande zien wij dan ook geen noodzaak om tot een verdere analyse te komen.

##### Ad b.

In het vigerende streekplan Overijssel 2000+ en in de provinciale "Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen" wordt aangegeven dat de uitbreiding van bedrijventerreinen regionaal afgestemd dient te worden binnen het programmeringsoverleg (inmiddels omgevormd tot Regionaal Platform Bedrijventerreinen). In dit overleg participeren alle gemeenten in de regio. Vanuit de visie van het streekplan en dit overleg is tot op heden de gemeente Hardenberg steeds ondersteund om de rol van Hardenberg als steekcentrum nader invulling te geven.

- a. Het melkveebedrijf wordt vanwege de uitbreiding van Broeklanden beperkt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden.
- b. verwacht extra overlast van water, geluid, geur, stof en gevaar. wil geen verdere toestemming van de huidige toegestane maximale waarden van geluid, geur, en stof voor hemzelf en voor zijn melkveebedrijf.
- c. Bij het bepalen van de contour van de geluidszone is ten onrechte geen rekening gehouden met de ontwikkelingen op Broeklanden Zuid. Los daarvan is de ligging van de contour niet juist.
- d. Het bestaande bedrijventerrein Broeklanden wordt uitgebreid met het plan Kop van Broeklanden en het plan Broeklanden Zuid. Omdat de omvang van beide plannen niet bekend is, is vooralsnog van mening dat het bestemmingsplan MER(-beoordelings)plichtig is.
- e. maakt zich zorgen over de afvoer van het water van de industrie van de Kop van Broeklanden. De bestaande onderleider onder het Overijssels Kanaal wordt niet vergroot, ondanks het feit dat de hoeveelheid af te voeren water zal toenemen vanwege de toename van het verhard oppervlak en de toename aan neerslag vanwege de klimaatsverandering. Op de Kop van Broeklanden komt geen extra waterberging. Ook in de voorlopige plannen van Broeklanden Zuid wordt geen rekening gehouden met extra waterberging. Er is dan ook geen plek voor de opvang van het extra water.
- f. De grondwaterstand in het plangebied wordt verhoogd, mede door het stopzetten van de drinkwaterwinning Brucht. Niet duidelijk is waar de afvoer benedenstrooms zal worden "geknepen". Verder is niet duidelijk waar het water geborgen wordt dat door het knijpen extra in het gebied blijft.
- g. Niet duidelijk is wat er met het water van het dakoppervlak gebeurt als aansluiting op de blusleiding niet mogelijk blijkt te zijn.
- h. Niet duidelijk is waar het water van de oppervlakteverhardingen blijft. is bang dat op momenten dat het water niet snel genoeg kan worden afgevoerd, de waterleiding die zijn huiskavel doorsnijdt buiten de oevers zal treden en het vervuilde water daardoor over zijn grasland stroomt.
- i. Niet duidelijk is hoe in natte perioden de waterberging plaatsvindt met het IT-systeem aangezien dit systeem dan in het grondwater ligt.
- j. De ontwikkeling van de Kop van Broeklanden kan niet plaatsvinden aangezien de provincie het tracé van de robuuste verbindingzone langs het plangebied heeft geprojecteerd. Vanuit ecologisch oogpunt is het plan daarom niet aanvaardbaar. De natuurwaarden zullen de uitvoerbaarheid van de plannen in de weg staan.
- k. Aangezien er een samenhangende visie op de waterplannen ontbreekt, is er sprake van strijdigheid met artikel 3.1.6. eerste lid dub b van het Besluit ruimtelijke ordening.

#### Reactie gemeente

##### Ad a.

Uit de zienswijze blijkt niet op welke wijze het bedrijf van zou worden beperkt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden door de ontwikkeling van de Kop van Broeklanden. Naar onze mening is hiervan ook geen sprake. Deze opmerking wordt derhalve voor kennisgeving aangenomen.

##### Ad b.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de aspecten water, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan. Op basis van deze uitkomsten wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van de Kop van Broeklanden aanvaardbaar is voor wat betreft deze aspecten. Er vindt geen overschrijding plaats van wettelijke normen

##### Ad c.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de Kop van Broeklanden en niet op Broeklanden Zuid. De planvorming met betrekking tot Broeklanden Zuid is nog niet definitief, hiermee kan in dit stadium dan ook nog geen rekening worden gehouden. Bij de ontwikkeling van Broeklanden Zuid zal opnieuw naar het aspect geluid worden gekeken. Hieruit zal moeten

De andere door genoemde kernen liggen in de provincie Drenthe en hebben hun eigen rol in het kader van het faciliteren van bedrijven. Afstemming met deze gemeente wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Ad c.

De gemeentelijke herindeling heeft plaatsgevonden op 1 januari 2001. Om die reden is de periode 2001-2006 als uitgangspunt genomen. Naar onze mening is er hierdoor wel degelijk sprake van een juiste weergave van de feiten.

Ad d.

Inmiddels beschikt de gemeente over de actuele en feitelijke uitgitecijfers voor de Broeklanden. Deze zijn als volgt:

Jaar	Jaarlijkse uitgifte in hectare
2005	6
2006	6,7
2007	9,4
2008	2,1
Gemiddeld	6,05

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de gemiddelde uitgifte de afgelopen vier jaar ruim 6 hectare heeft bedragen. Bovendien beschikt de gemeente over een ruime orderportefeuille. Zoals reeds aangegeven in onze reactie onder ad a. heeft zich reeds een gegadigde gemeld voor de grootste kavel op de Kop van Broeklanden.

Ad e.

De Kop van Broeklanden heeft een beperkte omvang van circa 9 hectare uitgeefbaar terrein. Gezien de geringe omvang van het gebied en de verwachting dat Kop van Broeklanden binnen twee jaar volledig is uitgegeven is het wenselijk dat gehele terrein in een keer beschikbaar komt. Voor het overige verwijzen naar onze reactie zoals weergegeven onder ad f.

Ad f.

De provinciale Omgevingsvisie is nog niet vastgesteld en heeft nog geen bindende status. Tot die tijd zijn het Streekplan Overijssel 2000+ en de "Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen" bindend.

In het streekplan staat dat er voor kern Hardenberg wordt gestreefd naar een gunstige economische ontwikkeling. Tevens wordt aangegeven dat de kern Hardenberg dient te beschikken over een gedifferentieerd aanbod van verschillende typen bedrijventerrein.

In de provinciale "Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen" staat dat bij de beoordeling van bestemmingsplannen de provincie zich baseert op de uitgifte van de laatste tien jaar. De gemeente mag de helft hiervan in voorraad hebben en tevens in bestemmingsplannen ruimte hebben voor uitbreiding van dezelfde omvang. Het betreft hier de zogenaamde ijzeren voorraad.

In de praktijk werkt dit goed voor vestigingsmogelijkheden van bedrijven, aangezien er bij uitgifte altijd sprake is van verschillende milieusituaties, situering, beeldkwaliteitseisen, etc. Om die reden is in het "Toekomstperspectief bedrijventerreinen kern Hardenberg" het aanhouden van een ijzeren voorraad als uitgangspunt gekozen. Dit uitgangspunt past binnen de uitwerking van de toekomstvisie gemeente Hardenberg 2004-2019 ("De gemeente Hardenberg stapt stevig op de toekomst af"). Hierin is als uitgangspunt aangegeven dat de voorraad aan bedrijventerreinen op peil gehouden dient te worden.

2.

De zienswijze van reclamant 2 kan als volgt kort worden samengevat:

blijken of een eventuele ontwikkeling van Broeklanden Zuid voor wat betreft het aspect geluid aanvaardbaar is.

Niet duidelijk is waarom van mening is dat de geluidscontour hoe dan ook niet op de juiste plek ligt. Deze stelling wordt niet nader onderbouwd. De regio IJssel-Vecht heeft in opdracht van de gemeente akoestisch onderzoek verricht. Op basis van dit onderzoek is de ligging van de nieuwe geluidzone vastgesteld. Wij zien geen redenen om te twijfelen aan de uitkomsten van dit onderzoek en zijn dan ook van mening dat de contouren van de geluidzone op de juiste wijze zijn weergegeven op de plankaart.

Ad d.

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een bedrijventerrein is m.e.r.-beoordelingsplichtig vanaf een omvang van 75 hectare. Dit volgt uit het bepaalde in het Besluit mer.

De Kop van Broeklanden en Broeklanden Zuid hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 65 hectare. Het bestemmingsplan is derhalve niet m.e.r.-plichtig.

Ad e.

In de Kop van Broeklanden wordt wel degelijk extra waterberging gerealiseerd. Om de toename van het af te voeren water niet af te wentelen op naastgelegen stroomgebieden worden waterpartijen aangelegd binnen de bestemming "Groen" met een omvang van minimaal 7.000 m<sup>2</sup>.

De ontwikkeling van Broeklanden Zuid doorloopt een eigen ruimtelijk traject. Daarin zullen de eventuele gevolgen voor het water opnieuw worden beoordeeld.

Ad f.

Direct benedenstrooms van het plangebied (direct ten zuiden van de Duitslandweg) zal in de hoofdwatgang een knijpconstructie worden aangelegd. Deze constructie heeft tot doel om de afvoer via dit kunstwerk te begrenzen tot 630 liter per seconde. Dit betreft de huidige afvoer in een gestandaardiseerde situatie. Het Waterschap Velt en Vecht heeft namelijk gesteld dat de afvoer van deze hoofdwatgang niet mag toenemen. In het waterhuishouding- en rioleringsplan (Grontmij, Uitbreidingslocatie Kop van Broeklanden te Hardenberg, waterhuishouding- en rioleringsplan, 10 juli 2008) dat voor het plangebied is opgesteld is hiermee in het ontwerp rekening gehouden. Uitgangspunt is hierbij dat er in het benedenstrooms gelegen (agrarisch) gebied geen effecten plaats zullen vinden.

Overigens worden in het bestemmingsplan de gevolgen voor het water beschreven als gevolg van de ontwikkeling van de Kop van Broeklanden. De eventuele effecten van de stopzetting van de grondwaterwinning Brucht vallen buiten de verantwoordelijkheid van de Gemeente Hardenberg.

Ad g.

In het meest recent waterhuishouding- en rioleringsplan is niet langer sprake van afvoer van hemelwater op het bluswatersysteem, deze optie is komen te vervallen. Het hemelwater zal worden afgevoerd via het infiltratietransportriool (IT-riool). De plantoelichting zal op dit punt worden aangepast. Voor het overige verwijzen wij naar onze beantwoording onder h.

Ad h.

De afvoer van het hemelwater is afkomstig van daken en wegen. Als gevolg van het beleid van de gemeente Hardenberg met betrekking tot het duurzaam bouwen is er sprake van schoon dakwater. De gemeente stimuleert het gebruik van duurzame bouwmaterialen waardoor dakwater wordt afgevoerd. Het wegwater kan licht verontreinigd zijn en wordt via het IT-riool afgevoerd. Het IT-riool lost het water vervolgens in een bodempassage. Daar vindt een zodanige zuivering van het water plaats dat de resterende vuilvracht op de doorgaande watgang nihil is.

In het waterhuishouding- en rioleringsplan (Grontmij, Uitbreidingslocatie Kop van Broeklanden te Hardenberg, waterhuishouding- en rioleringsplan, 10 juli 2008) wordt het ontwerp van de riolering en de detaillering van het toekomstig waterhuishoudkundig systeem beschreven. Dit

ontwerp leidt ter plaatse van de hoofdwatrgang benedenstrooms van het bedrijventerrein niet tot waterstanden boven maaiveldveldsniveau en dus ook niet tot overstromingen met 'vervuild' water.

Ad i.

In het ontwerp van de toekomstige waterhuishouding is rekening gehouden met het feit dat het IT-riool minder of zelfs niet kan werken bij hoge grondwaterstanden. Ten tijde van hoge grondwaterstanden zal het hemelwater worden afgevoerd naar de geplande waterpartijen die worden gerealiseerd in het plangebied. In totaal wordt er minimaal 7.000 m<sup>2</sup> aan open waterberging gerealiseerd binnen de bestemming "Groen". In deze open waterberging zullen de berekende afvoerpieken worden geborgen voordat er afvoer plaatsvindt via de hoofdwatrgang.

Ad j.

Wij gaan er vanuit dat de ligging van de robuuste verbindingzone Ommen-Losser. Er is een natuurtoets verricht (Grontmij, 2 november 2007, referentienummer 99035461). Hierin wordt geconcludeerd dat de verbindingzone pas in 2009 nader wordt uitgewerkt. Volgens de globale aanduiding op de kaart van de provincie Overijssel ligt de verbindingzone ten zuiden van het plangebied, het plangebied maakt geen onderdeel uit van de zone. Aangezien het provinciale beleid nog nader uitgewerkt moet worden is verdere toetsing niet mogelijk. Derhalve wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Het provinciaal beleid is er op gericht om grootschalige ontwikkelingen, zoals de aanleg van nieuwe woningen, wegen en recreatieterreinen in de zones te weren. Aangezien de Kop van Broeklanden geen onderdeel uitmaakt van de robuuste verbindingzone is er op dit punt geen sprake van strijd met het provinciaal beleid.

Ad k.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een waterhuishoudkundig onderzoek verricht (Grontmij, Watertoets en waterparagraaf, 14 maart 2007). Tevens is een waterhuishouding- en rioleringsplan opgesteld. Beide documenten bieden ons inziens een samenhangende visie op de waterhuishouding. Hiermee is voldaan aan het vereiste zoals bepaald in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

3.

De zienswijze van reclamant 3 kan als volgt kort worden samengevat.

- a. geeft aan dat de stijging van 55 naar 60 decibel gevolgen heeft voor het woongenot. Rondom de woning zal er door de verhoging sprake zijn van een permanente en buitenproportionele geluidsoverlast. Dit leidt tot een forse daling van de waarde van het onroerend goed.
- b. De toename van geluid zal wel degelijk ook in de woning gelden. Dit wordt door de gemeente ook onderkend aangezien er geluidwerende voorzieningen in de woning zullen worden aangebracht. gaat er vanuit dat dit zal leiden tot "over-isolering" wat mogelijk gepaard zal gaan met negatieve medische gevolgen. Deze maatregelen zullen dan ook hoogstwaarschijnlijk leiden tot een verdere aantasting van het woongenot.
- c. Het landelijk karakter zal structureel worden veranderd als gevolg van de realisatie van de Kop van Broeklanden. maakt bezwaar tegen de verdere aantasting van zijn leefomgeving en zal zich dan ook beroepen op artikel 49 WRO.
- d. ervaart overlast van verkeer op de Emtenbroekerdijk. De ontwikkeling van de Kop van Broeklanden zal leiden tot een toename van deze overlast. Het feit dat de Emtenbroekerdijk geen deel zal uitmaken van de ontsluitingsstructuur doet hier niets aan af, bedrijven en chauffeurs laten zich niet leiden door richtlijnen van uit de gemeente.
- e. Had men eerder geweten van de ontwikkelingen met betrekking tot de Broeklanden, dan had men in eerder stadium een hoger bedrag aan planschade geclaimd. is van mening dat de gemeente een ad hoc beleid voert ten aanzien van de Broeklanden waardoor men niet weet waar men aan toe is.



**Reactie gemeente.**

**Ad a.**

Indien van mening is schade te ondervinden als gevolg van de beide bestemmingsplannen, dan kan men een verzoek om planschade ex. artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening indienen bij het college van B&W van de gemeente Hardenberg.

**Ad b.**

De maximaal toelaatbare waarde van het binnenniveau (35dB(A)) zal ook in de nieuwe situatie niet worden overschreden. In dit kader zullen door de gemeente in overleg met maatregelen worden getroffen aan de woning. Het aspect van overisolering wordt niet nader onderbouwd door Uit de zienswijzen blijkt niet waar deze mening op is gebaseerd. Wij gaan er vanuit dat de gekozen maatregelen niet zullen leiden tot overisolering en eventuele bijkomende negatieve medische gevolgen.

**Ad c.**

Door de aanleg van de Kop van Broeklanden zal het landschap inderdaad worden gewijzigd. Bij de planvorming is echter veel aandacht besteed aan de landschappelijk inpassing van het terrein, bovendien worden de bestaande landschappelijk elementen zoveel mogelijk gehandhaafd. Dit is vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan "Bedrijventerrein Kop van Broeklanden" (Grontmij, Oktober 2008). Voor het overige wordt verwezen naar onze reactie onder ad a.

**Ad d.**

De Emtenbroekerdijk zal geen onderdeel uitmaken van de ontsluitingsstructuur van de Kop van Broeklanden. De Kop van Broeklanden zal wel worden ontsloten via de Emtenbroekerdijk. Van deze ontsluiting zal echter alleen gebruik gemaakt kunnen worden indien er sprake is van calamiteiten. De ontsluiting zal worden ingericht als zijnde een fietspad waarbij tevens een paaltje zal worden geplaatst. Op deze wijze wordt het voor (vracht-)verkeer fysiek onmogelijk gemaakt om de Kop van Broeklanden via deze route te bereiken. Overigens is bij de gemeente niet bekend dat er reeds sprake zou zijn van verkeersoverlast op de Emtenbroekerdijk. De weg is smal, bovendien bevindt zich een brug in de weg over het kanaal Almelo-De Haandrik. Voor (vracht-)verkeer richting (de Kop van) Broeklanden vormt de Emtenbroekerdijk dan ook geen logische en/of aantrekkelijke route.

**Ad e.**

Wij verwijzen hier naar onze reactie onder ad a.

**4. ;**

De zienswijze van reclamant<sup>4</sup> kan als volgt worden samengevat:

- a. In het eindverslag van de inspraak is aangegeven dat er, mits er aanleiding toe is, ten behoeve van het realiseren van een tweede bedrijfswoning, een vaststellingsprocedures gevolgd kunnen worden ter vaststelling van hogere grenswaarden (tot 55 dB(A)) in het kader van de Wet Geluidhinder. Reclamant verzoekt om dit onverkort in het bestemmingsplan vast te leggen.

**Reactie gemeente.**

**Ad a.**

Het is juridisch niet mogelijk om dit te regelen in het bestemmingsplan aangezien een tweede bedrijfswoning momenteel niet aan de orde is. Het vaststellen van een hogere waarde is volgens de Wet geluidhinder namelijk altijd gekoppeld aan een ruimtelijke orderingsprocedure. Dit houdt in dat het vaststellen van een hogere waarde is gekoppeld aan het vaststellen van een bestemmingsplan of een projectbesluit.

De vast te stellen hogere waarde is onder andere mede afhankelijk van de exacte locatie van de bedrijfswoning. Momenteel is er geen sprake van een concreet verzoek om een tweede bedrijfswoning. Mocht dit in de toekomst actueel zijn, dan zal op basis van de dan geldende wet- en regelgeving door de gemeente worden beoordeeld of medewerking zal worden verleend aan het verzoek.

#### **Wijzigingen**

De ingebrachte zienswijzen leiden tot één inhoudelijke wijziging in de toelichting van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kop van Broeklanden". In het bestemmingsplan staat namelijk dat het dakoppervlak (indien mogelijk) wordt aangesloten op een bluswaterleiding. In het meest recente waterhuishouding- en rioleringplan is echter niet langer sprake van afvoer van hemelwater op het bluswatersysteem, deze optie is komen te vervallen. Het hemelwater zal nu worden afgevoerd via het infiltratietransportriool (IT-riool). De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

Tevens wordt geadviseerd het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kop van Broeklanden" ambtshalve op één punt te wijzigen. In artikel 4.2, lid 1 sub b van de regels staat dat voor zover de aanduiding "gevellijn" is opgenomen op de plankaart, gebouwen in deze gevellijn gebouwd dienen te worden. In artikel 4.2 lid 1 sub c staat bovendien dat de bouwhoogte van gebouwen, voor zover gebouwd in de gevellijn, minimaal 6 meter dient te bedragen.

Artikel 4.4. sub a biedt de mogelijkheid om ontheffing te verlenen voor het bouwen in de gevellijn, indien dit vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit wenselijk wordt geacht. Hiermee vervalt dan tevens de verplichte minimale bouwhoogte van 6 meter. Dit doet afbreuk aan de principes zoals die zijn neergelegd in het beeldkwaliteitsplan "Bedrijventerrein Kop van Broeklanden". Om namelijk een eenduidig beeld in het eerste gedeelte van de zichtzone langs de Duitslandweg te realiseren, dient gestreefd te worden naar een minimale hoogte van 6 meter. Voorgesteld wordt om artikel 4.4. lid a aan te vullen met de bepaling dat de bouwhoogte minimaal 6 meter dient te bedragen.

#### **Advies:**

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor om:

1. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kop van Broeklanden" gewijzigd en het bestemmingsplan "Geluidzone bedrijventerrein Kop van Broeklanden" ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel en bijhorend concept-besluit.
2. voor het plangebied geen exploitatieplan op te stellen gezien het feit dat vrijwel alle benodigde gronden in eigendom zijn bij de gemeente.

#### **Bijlage:**

- Ontwerp-bestemmingsplannen "Bedrijventerrein Kop van Broeklanden" en "Geluidzone bedrijventerrein Kop van Broeklanden";
- Ingekomen zienswijzen (4 stuks).

Burgemeester en Wethouders van de gemeente HARDENBERG,

burgemeester,

secretaris,

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplannen "Bedrijventerrein Kop van Broeklanden" en "Geluidzone bedrijventerrein Kop van Broeklanden".

**Stuk nr.** 2009/1009

**De raad van de gemeente Hardenberg;**

Overwegende dat de ontwerpbestemmingsplannen "Bedrijventerrein Kop van Broeklanden" en "Geluidzone bedrijventerrein Kop van Broeklanden" ingaande 13 november 2008 gedurende zes weken voor een ieder in het gemeentehuis te Hardenberg ter inzage heeft gelegen;

Dat met betrekking tot het bestemmingsplan zienswijzen zijn ingekomen van:

-  
-  
-  
-

Dat de zienswijze van [naam] alleen betrekking heeft op het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kop van Broeklanden" en dat de overige zienswijzen betrekking hebben op beide bestemmingsplannen;

Dat de zienswijzen gemotiveerd en tijdig ingediend zijn en dus ontvankelijk;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 februari 2009, no. 2009/JWUI/141156;

Met overneming van de motivering vervat in het voorstel van burgemeester en wethouders voornoemd;

**Besluit:**

- I. De zienswijzen van [naam] niet over te nemen;
- II. De zienswijze van [naam] gedeeltelijk over te nemen en gedeeltelijk niet over te nemen;
- III. Ambsthalve de volgende wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kop van Broeklanden" aan te brengen:
  - In paragraaf 4.2.5.2. wordt aangegeven dat het dakwater wordt aangesloten op het IT-riool in plaats van op de bluswaterleiding;
  - Artikel 4.4. lid a als volgt te wijzigen: "...aangetast, en mits de bouwhoogte minimaal 6 meter bedraagt";

- IV. Met inachtnaem van het vorenstaande het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kop van Broeklanden" gewijzigd en het bestemmingsplan "Geluidzone bedrijventerrein Kop van Broeklanden" ongewijzigd vast te stellen
- V. Voor het plangebied geen exploitatieplan op te stellen gezien het feit dat alle benodigde gronden in eigendom zijn bij de gemeente.

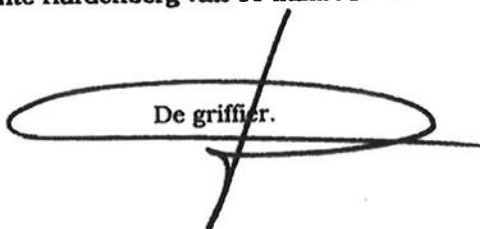
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van de gemeente Hardenberg van 10 maart 2009.

De raad voornoemd,

De voorzitter,



De griffier.



# Bestemmingsplan bedrijventerrein Kop van Broeklanden

Behoort bij besluit van  
de raad van de gemeente Hardenberg

agendapunt .....

dd. 10 MRT 2009

De raad voornoemd,

De voorzitter,

De griffier,





Gemeente Hardenberg

Grontmij Nederland bv  
Arnhem, 10 maart 2009

## Verantwoording

**Titel** : Bestemmingsplan bedrijventerrein Kop van Broeklanden  
**Subtitel** :  
**Projectnummer** : 212706  
**Referentienummer** : 99045857  
**Revisie** :  
**Datum** : 10 maart 2009

**Auteur(s)** :  
**E-mail adres** :  
**Gecontroleerd door** :  
**Paraaf gecontroleerd** :   
**Goedgekeurd door** :  
**Paraaf goedgekeurd** :   
**Contact** :

## Toelichting

# Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Algemeen.....	4
1.2	Plangebied.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4	Leeswijzer.....	5
2	Huidige situatie.....	6
2.1	Algemeen.....	6
2.2	De omgeving.....	6
2.3	Het plangebied.....	7
2.4	De randen.....	7
2.5	Bodem.....	7
3	Plan Kop van Broeklanden.....	8
3.1	Noodzaak van de uitbreiding.....	8
3.2	Stedenbouwkundige opzet.....	10
3.3	Categorisering.....	13
4	Uitvoerbaarheid.....	15
4.1	Beleid aangaande bedrijventerreinen.....	15
4.2	Milieuonderzoeken.....	16
4.3	Economische uitvoerbaarheid.....	22
5	Juridische planopzet.....	23
5.1	Inleiding.....	23
5.2	Plankaart.....	23
5.3	Regels.....	23
5.4	De bestemmingen.....	24
6	Inspraak en overleg.....	26

## BIJLAGEN:

- Nota inspraak
- Bomeninventarisatie

## REGELS

## PLANKAART



# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

In de gemeente Hardenberg is er veel vraag naar bedrijventerreinen. Uitbreiding van het bestaande Hardenbergse bedrijventerrein 'Broeklanden' zal op termijn aan een deel van de toenemende vraag ruimte bieden. De ontwikkeling van 'Kop van Broeklanden', direct oostelijk van Broeklanden is het eerste aan snee. Ook is een start gemaakt met het ontwikkelen van een uitbreiding van het bedrijventerrein in zuidelijke richting.

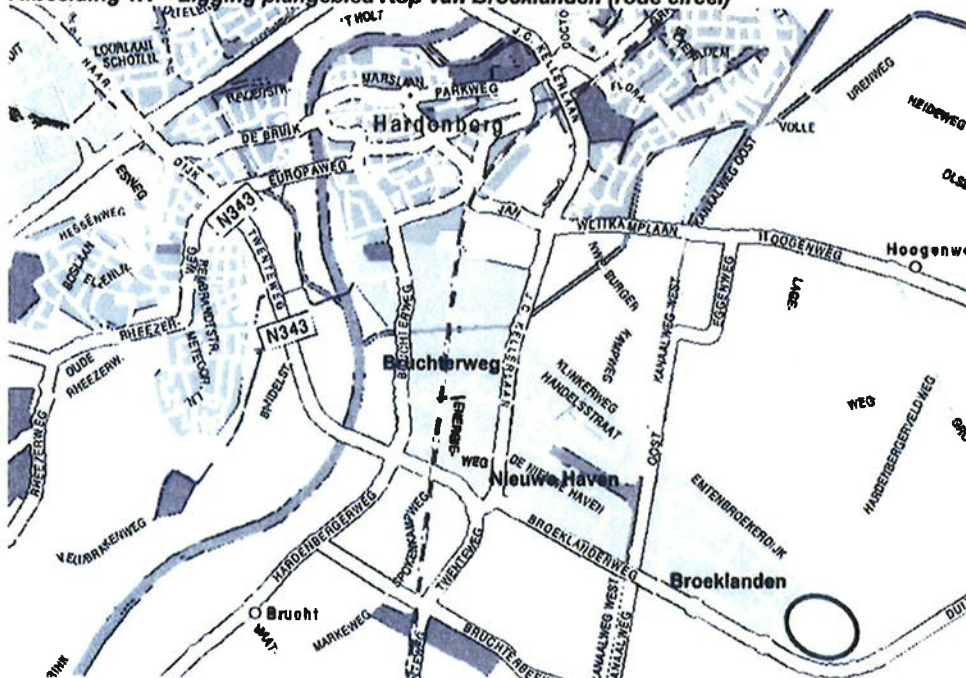
Voorliggend bestemmingsplan bevat de planologische regeling om 'Kop van Broeklanden' mogelijk te maken.

In augustus 2006 is op de plangebieden Kop van Broeklanden en Broeklanden Zuid het voorkeursrecht op grond van de Wet Voorkeursrecht gemeenten gevestigd.

## 1.2 Plangebied

De locatie 'Kop van Broeklanden' ligt ten zuidoosten van de kern Hardenberg en sluit direct aan op het bestaande bedrijventerrein 'Broeklanden'. De begrenzing van het terrein wordt gevormd door de verlengde Hardenbergerveldweg, de Duitslandweg en de Emtenbroekerdijk.

Afbeelding 1.1 Ligging plangebied Kop van Broeklanden (rode cirkel)



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de raad van de gemeente Hardenberg in de vergadering van 26 april 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel bij besluit van 12 december 1989. De gronden hebben in dit plan de volgende bestemmingen:

- 'agrarische doeleinden (agrarisch gebied)': deze bestemming geldt voor het overgrote deel van het plangebied;
- 'agrarische doeleinden – A(kt) – (kwekerij, tuincentrum)': deze bestemming geldt voor het perceel Emtenbroekerdijk 7;
- 'woondoeleinden – W(v) – (vrijstaande woning)': deze bestemming geldt voor het perceel Emtenbroekerdijk 16;
- 'doeleinden van landschaps- en natuurbouw (bos)': deze bestemming geldt voor de bestaande bossingel langs de Emtenbroekerdijk;
- 'doeleinden van openbaar nut (water)': deze bestemming geldt voor de bestaande waterloop.

De uitbreiding van het bedrijventerrein past niet in dit bestemmingsplan. Vandaar dat een herziening van deze plannen noodzakelijk is. Tevens valt het plangebied voor een deel over een rand van het bestemmingsplan Duitslandweg, vastgesteld door de raad van de gemeente Hardenberg in de vergadering van 25 februari 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel bij besluit van 12 december 1998, en over de rand van bestemmingsplan Bedrijventerrein Broeklanden, vastgesteld door de raad van de gemeente Hardenberg in de vergadering van 24 februari 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel bij besluit van 5 september 2000.

### 1.4 Leeswijzer

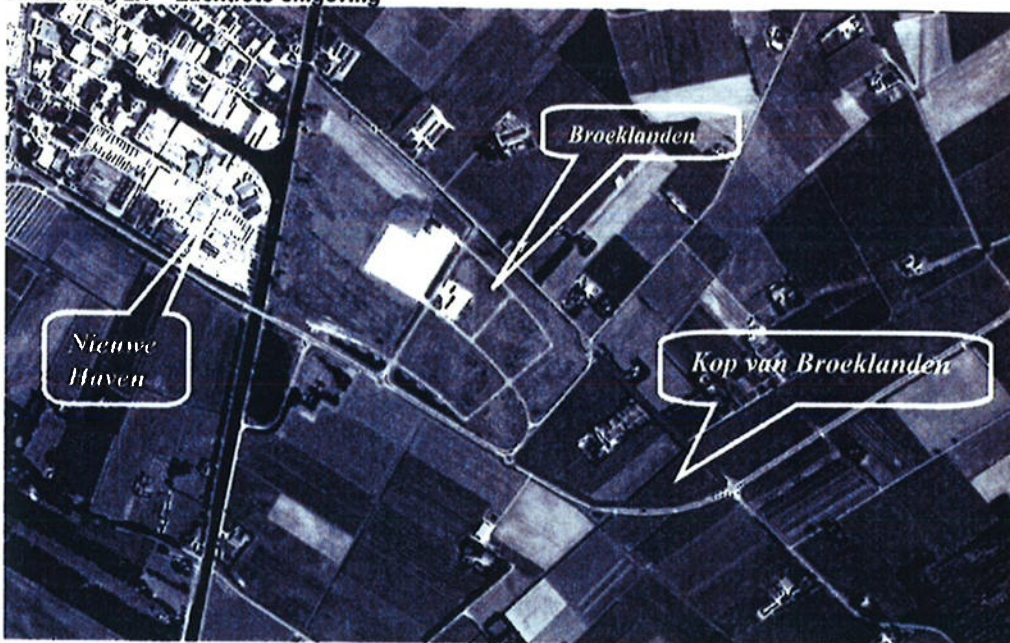
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 kort de huidige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de uitbreiding van het bedrijventerrein toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het plan onderzocht. In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid beschreven en komen milieuhygiënische en overige aspecten aan bod. Ook de economische uitvoerbaarheid van het plan komt hier aan de orde. Hoofdstuk 5 bevat een beknopte toelichting op de regels en de plankaart. In hoofdstuk 6, ten slotte, wordt ingegaan op de resultaten van de inspraak en het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

## 2 Huidige situatie

### 2.1 Algemeen

'Kop van Broeklanden' is gelegen ten zuidoosten van de kern van Hardenberg en heeft een oppervlakte van ca. 12 ha. Het bestaat voornamelijk uit akkers en agrarische graslanden.

Afbeelding 2.1 Luchtfoto omgeving



### 2.2 De omgeving

Het plangebied ligt op de grens van een veenontginningslandschap en een heideontginningslandschap. Ten noorden van de Emtenbroekerdijk ligt een heideontginningslandschap. Ten zuiden van de Emtenbroekerdijk ligt een hoogveenontginningslandschap. Dit type landschap kan worden gekarakteriseerd als een vlak, grootschalig en rechthoekig gebied met halftransparante 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 Emtenbroekerdijk. Het betreffen veelal (agrarische) bedrijven en enkele burgerwoningen.

Het bedrijventerrein Broeklanden wordt omsloten door agrarisch gebied en het bestaande bedrijventerrein 'Nieuwe Haven'. Broeklanden kent een helder stedenbouwkundig plan dat zich oriënteert op de Duitslandweg.

Het terrein wordt op twee plekken via rotondes ontsloten vanaf de Duitslandweg. Op het terrein zelf is sprake van een ringontsluiting met doorlopende wegen ten behoeve van een efficiënte verkeersafwikkeling.

In het plan Broeklanden is ingespeeld op de omgeving door in de overgangszone naar de Emtenbroekerdijk kleinschalige bedrijven te projecteren. Langs het kanaal is ruimte voor watergebonden bedrijven. De zware bedrijvigheid ligt centraal op het terrein en op de zichtlocatie langs de Duitslandweg. De wegen zijn voorzien van boombeplanting. Langs de zichtlocatie zijn brede waterpartijen gelegen met een natuurlijke inrichting. Het bedrijventerrein is van de Emtenbroekerdijk afgeschermd door middel van een boomwal met gevarieerde (boom)beplanting.

### 2.3 Het plangebied

De locatie heeft in hoofdzaak een agrarisch karakter en bestaat uit weidegronden en maïsvelDEN. Midden in het plangebied is een voormalige boomkwekerij 'De Horizon' gevestigd. Deze functie en de aanwezige bebouwing en erfbeplanting zullen ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein verdwijnen. De boombeplanting rond deze kwekerij heeft in beginsel geen bijzondere waarde voor het gebied. Langs de noordelijke begrenzing van het plangebied, evenwijdig aan de Emtenbroekerdijk, ligt een fraaie boomwal. Deze boomwal vormt een waardevol element en dient behouden te blijven. De Emtenbroekerdijk bestond in de eerste helft van de 19<sup>e</sup> eeuw al. Tussen Broeklanden en de Kop van Broeklanden en dwars door het nieuwe plangebied lopen watergangen van noord naar zuid. Vanwege hun functie voor een goed waterbeheer en de afvoer van overtollig regenwater zullen deze ingepast worden en behouden blijven. Eventueel wordt de loop van de watergang functioneel aangepast. De watergangen zullen voor hun inrichting aansluiten bij de eisen uit het Waterhuishoudingsplan Brucht. Op het perceel Emtenbroekerdijk 16 staat een vrijstaande woning met bijgebouw.

### 2.4 De randen

De Duitslandweg is aangelegd om een goede verbinding te creëren tussen Hardenberg en Duitsland en vormt een belangrijke schakel in het verkeerssysteem van de gemeente. De weg heeft een belangrijke verkeersfunctie en is voorzien van vrijliggende fletspaden. De Duitslandweg loopt eerst parallel aan de Emtenbroekerdijk. Ter hoogte van het plangebied Kop van Broeklanden buigt de Duitslandweg af in noordelijke richting en kruist daarbij de Emtenbroekerdijk. De Emtenbroekerdijk vormt een historische route door het landelijke gebied van Hardenberg en liep voorheen dwars door het hoogveengebied. Het is een smalle geasfalteerde weg en wordt hoofdzakelijk gebruikt voor agrarisch bestemmingsverkeer. Met de aanleg van het bedrijventerrein Broeklanden is de Emtenbroekerdijk onderbroken ter plaatse van de verlengde Hardenbergerveldweg. Ter hoogte van het plangebied heeft de weg een vrij besloten karakter door de begroeiing aan weerszijden van de weg. Direct ten noorden van de locatie zijn twee woningen gesitueerd. De woning aan de Emtenbroekerdijk nr. 16 moet in verband met de uitbreiding van het bedrijventerrein vanwege het aspect geluid gesaneerd worden.

Tussen het bedrijventerrein Broeklanden en de Kop van Broeklanden ligt de verlengde Hardenbergerveldweg. Deze weg vormt een belangrijke route voor fietsverkeer. Ten westen van deze weg ligt een wal begroeid met gevarieerde (boom-)beplanting die dient als afscherming van het bedrijventerrein. Ten oosten van de weg ligt een watergang. Deze watergang heeft een functioneel karakter. Zowel de boomwal, de weg als de watergang dienen behouden te blijven.

### 2.5 Bodem

Volgens de bodemkaart van Nederland varieert de bodem in het plangebied. De bodem bestaat uit Moerige Eerdgronden, Kalkloze Gooreerdgronden en Veldpodzolgronden. Het maaiveld ligt op circa NAP + 9,50 m. Uit boringen kan worden afgeleid dat de toplaag (tot circa 0,40 m-mv) uit matig fijn, zwak ziltig, zwak tot matig humeus zand bestaat. Onder de toplaag tot circa 2,0 m-mv bestaat de bodem uit matig tot sterk ziltig, matig tot zeer fijn zand vanaf een diepte van 2,0 m-mv worden storende kleilagen aangetroffen. Op basis van boorstaten kan worden gezegd dat de k-waarde tot een diepte van 2,0 m-mv goed is. De k-waarde ligt gemiddeld op 3,0 m/dag. De grondwaterstanden in het plangebied liggen ten tijde van natte perioden vlak onder maaiveld (0,25 m-mv). In droge perioden kan de grondwaterstand diep uitzakken tot circa 1,50 m-mv. Het betreffende gebied is wat betreft waterhuishouding afgestemd op een agrarische functie. Het plangebied heeft een zomerpeil van NAP + 8,50 m en een winterpeil van NAP + 7,95 m.

### 3 Plan Kop van Broeklanden

#### 3.1 Noodzaak van de uitbreiding

In 1992 heeft de gemeente Hardenberg de beleidsnota 'Lokatie woon- en werkgebieden in Hardenberg' opgesteld. In het kader van deze beleidsnota is ontwikkelingsgebied 14 (gebied Broeklanden) gereserveerd voor de vestiging van grootschalige en of zware bedrijvigheid, inclusief cat. A-inrichtingen. In het Streekplan 2000+ van de provincie Overijssel is opgenomen dat aanvullende ruimte voor zware en of grootschalige bedrijvigheid in de gemeente Hardenberg in eerste instantie bij de kern Hardenberg gezocht moet worden.

Uit onderzoek is gebleken dat de behoefte aan ruimte voor zware en grootschalige bedrijvigheid ook na de aanleg van het momenteel in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Broeklanden blijft bestaan.

Slechts een deel van de ruimtevrage tot 2020 kan nog worden opgevangen door het huidige Broeklanden. Aanvullend is zo'n 35 tot 63 hectare bruto nodig om ruimte te kunnen bieden aan de ruimtevrage in de periode tot 2020. De uitbreiding in oostelijke richting, tussen de Emtenbroekerdijk en de Duitslandweg, is primair gekozen voor het segment zwaar gemengd/grootschalig. Later volgt de ontwikkeling van Broeklanden-Zuid, ter hoogte van Broeklanden, ten zuiden van de Duitslandweg.



De gemeente Hardenberg heeft recentelijk de nota 'Toekomstperspectief bedrijventerreinen kern Hardenberg' (oktober 2007) vastgesteld. In deze nota is de recente historie en het toekomstperspectief voor de uitgifte van bedrijventerreinen geschetst, waaronder voor de categorie gemengd zwaar.

Vóór 2005 is voor de categorie gemengd zwaar in de kern Hardenberg jarenlang geen ruimte beschikbaar geweest. Eind 2004 is Broeklanden op de markt gekomen. Broeklanden omvat ongeveer 36 ha. uit te geven bedrijventerrein voor de categorie gemengd zwaar/grootschalig. Hiervan is tot en met 2007 ruim 20 ha. uitgegeven (gepasseerd bij de notaris). Totaal is er dus per 31 december 2007 nog circa 15 ha. bedrijventerrein feitelijk beschikbaar in de categorie gemengd zwaar.

Het huidige Broeklanden, en daarmee de gemeente Hardenberg, heeft duidelijk haar positie als regionale vestigingsplaats voor de grootschalige en of zware bedrijven verworven. Het gemiddelde in de uitgiftecijfers geeft de indruk dat het niet om een eenmalig inhaaleffect gaat, maar om de invulling van een blijvende vraag uitgeoefend door grootschalige en of zware bedrijven. Over de laatste 3 jaar is gemiddeld 7.7 ha. per jaar uitgegeven aan bedrijventerreinen in de categorie gemengd-zwaar.

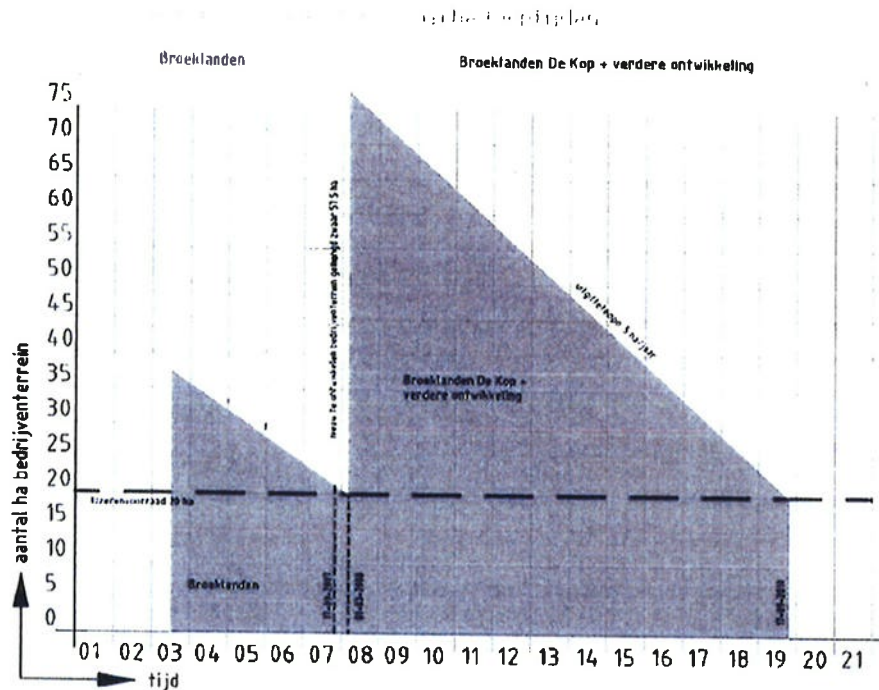
In onderstaande tabel is de uitgifte en voorbereiding van bedrijventerrein in de kern Hardenberg aangegeven in de categorie gemengd zwaar over de jaren-2005, 2006 en 2007 (peildatum: september 2007)

Werkelijk uitgifte:	2005	2006	2007 tot nu toe
4 Broeklanden	6 ha.	6,7 ha.	1,2 ha.
In voorbereiding			7,5 ha
Haven II	1,76 ha		
<b>Totaal:</b>	<b>7,76 ha</b>	<b>6,7 ha</b>	<b>8,7 ha</b>

Uitgaande van bovenstaande uitgifte in het verleden en de goed gevulde orderportefeuille is de volgende vraag die beantwoord moet worden wat de behoefte is voor de komende 10 tot 15 jaar (tot 2020).

Er mag vanuit gegaan worden dat in de periode 2005, 2006 en 2007 sprake is geweest van een beperkte inhaalgroei. Verder kent deze periode een opgaande economische conjunctuur. Het is niet realistisch te veronderstellen dat deze opgaande lijn continu aanhoudt tot 2020. Daarom wordt in een realistisch scenario uitgegaan van een gemiddeld gronduitgifte tempo van 5 ha per jaar.

Op dit moment is er nog 22,0 ha. beschikbaar in de categorie gemengd-zwaar. Wanneer wordt uitgegaan van een gemiddelde gronduitgifte van 5 ha. per jaar, dan kan geconcludeerd worden dat er nog ongeveer 4,5 jaar voorraad is voor gemengd-zwaar bedrijventerrein. In de onderstaande figuur is verbeeld hoe de gemiddelde uitgifte zich verhoudt tot de ijzere voorraad (4 x de gemiddelde jaaruitgifte) en de behoefte voor de toekomst.



Op grond van deze figuur zijn de volgende conclusies te trekken.

- Wanneer de ijzeren voorraad van de bestaande voorraad wordt afgetrokken, dan is er op dit moment voor de categorie zwaar-gemengd nog 2 ha. restcapaciteit aanwezig (huidige voorraad van 22 ha. minus ijzeren voorraad  $4 \times 5 \text{ ha.} = 2 \text{ ha.}$ ).
- Gelet op de planologische voorbereidingstijd en rekening houdend met het gemiddelde uitgiftetempo, moet de gemeente in 2008 kunnen beschikken over aanvullende ruimte voor de categorie gemengd zwaar.
- Op basis van het doortrekken van de gehanteerde rekenmethode is de totale behoefte aan terrein voor de periode 2008 – 2020 57,5 ha. uitgeefbaar terrein (11,5 jaar  $\times$  de gemiddelde jaaruitgifte van 5 = 57,5 ha.).

De gemeente Hardenberg heeft ervoor gekozen om tot 2020 50 ha. netto terrein te gaan ontwikkelen.

### 3.2 Stedenbouwkundige opzet

Het plangebied Kop van Broeklanden sluit fysiek aan bij het bedrijventerrein Broeklanden. De inrichting van het bestaande bedrijventerrein Broeklanden is opgezet als een afgerond geheel met als beëindiging een groenzone langs de Verlengde Hardenbergerveldweg. Voor de invulling van Kop van Broeklanden is daarom gekozen voor enerzijds een heldere aansluiting bij Broeklanden en anderzijds voor een eigen interne ruimtelijke structuur. Twee belangrijke uitgangspunten die bepalend zijn voor deze ruimtelijke structuur zijn:

- de inpassing in het bestaande landschap;
- een flexibele indeelbaarheid van het bedrijventerrein.

#### Aansluiting bij Broeklanden

Het bestaande bedrijventerrein Broeklanden wordt aan de noordzijde afgeschermd van de Emtenbroekerdijk door een groene wal. De oriëntatie van het terrein is van de Emtenbroekerdijk afgekeerd. Bij Kop van Broeklanden wordt deze oriëntatie voortgezet. Ook langs de noordzijde van het plangebied wordt een groene afscherming gecreëerd. Deze afscherming bestaat uit de bestaande boomsingel langs de weg en daarachter een wal met beplanting. De bomen en de wal zorgen samen voor een visuele afscheiding die het gehele jaar door zichtbaar blijft.

De groenzone langs de Verlengde Hardenbergerveldweg vormt een groene overgang tussen beide terreinen. De bestaande situatie aan de Verlengde Hardenbergerveldweg, is integraal in het plan opgenomen.

In aansluiting op Broeklanden wordt ook in de Kop van Broeklanden de zone langs de Duitslandweg ingericht als zichtzone. De bebouwing dient representatief te worden vormgegeven en dient met de voorzijde op de Duitslandweg georiënteerd te zijn. Parkeren, laden/lossen en opslag mogen niet aan deze zijde plaatsvinden. Ook de ontsluitingsweg bevindt zich aan de achterzijde van de bedrijven en is niet zichtbaar vanaf de Duitslandweg.

Bij het invullen van Broeklanden in oostelijke richting met bedrijvigheid vervalt de oorspronkelijke functie van de groene zone als overgang naar het landelijk gebied. De zone krijgt nu het karakter van een groene wig tussen de beide terreinen, hetgeen vanuit kwalitatief oogpunt een gewenste ontwikkeling is.

#### **Bedrijventerreinen**

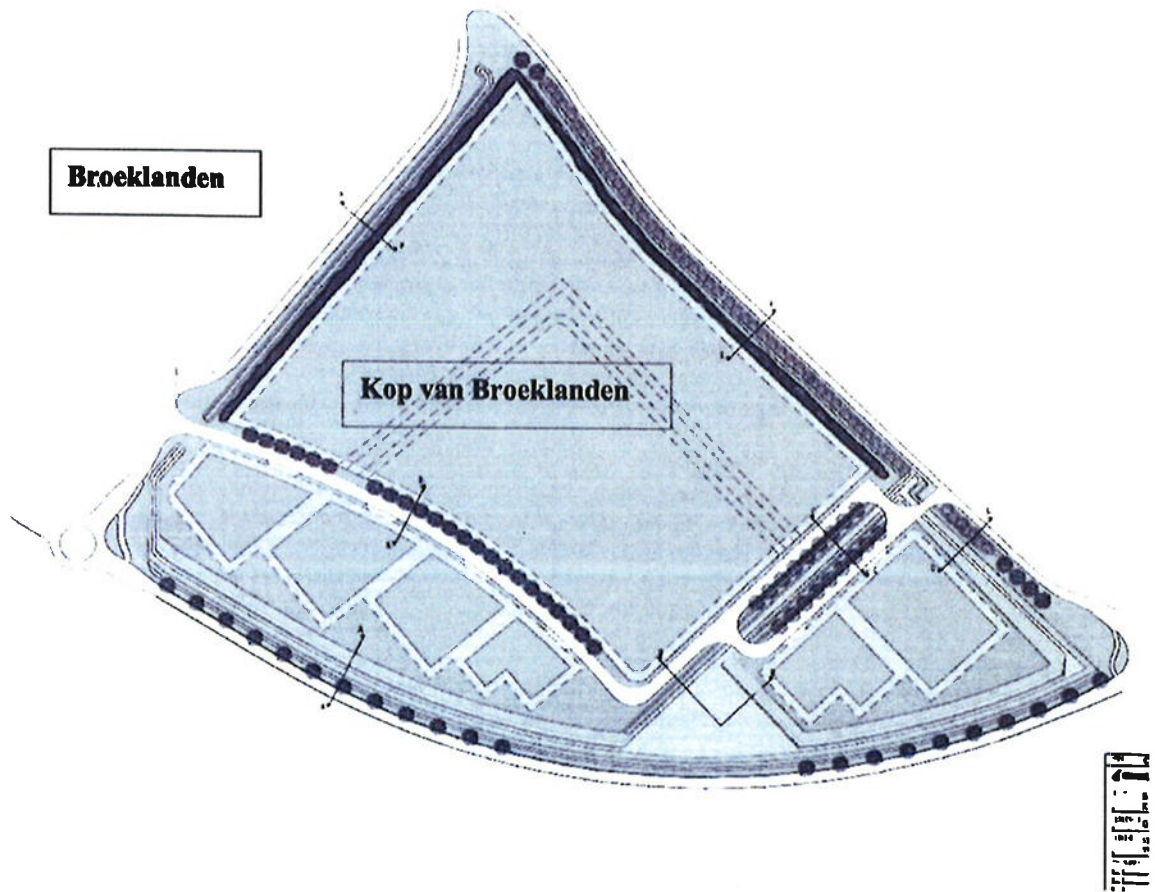
Het bedrijventerrein is opgedeeld in twee zones.

De eerste bedrijvenzone is de zichtzone langs de zuid en oostzijde van het terrein en bestaat uit losse kleinere kavels die gericht zijn op de Duitslandweg.

De tweede bedrijvenzone bevindt zich in de noordwestelijke hoek van het bedrijventerrein. Deze laatste zone is flexibel indeelbaar en kan zowel als één kavel uitgegeven worden als opgedeeld worden in meerdere kleinere kavels. De representatieve mogelijkheden over een grote lengte zijn voor een groot bedrijf in de beoogde milieucategorie beperkt. Daarnaast is het niet wenselijk om langs de Duitslandweg één aaneengesloten gevelwand te creëren. Om de Duitslandweg als zichtzone in te kunnen richten is deze grote kavel dan ook niet direct aan de Duitslandweg gesitueerd. In de gekozen opzet grenst de grote kavel slechts over een bescheiden lengte aan de zichtzone. Op deze plek kan het betreffende bedrijf zich presenteren aan de Duitslandweg. De kavel wordt buiten deze zone afgeschermd door de bebouwing in de zichtzone en door boombeplanting langs de weg.



Afbeelding 3.1 Stedenbouwkundig plan

***Inpassing in het landschap***

De bestaande landschappelijke elementen zoals de verkavelingsstructuur, waterlopen en boomsingels worden zoveel mogelijk gerespecteerd. De inpassing in het landschap komt vooral tot uitdrukking in de overgang van het bedrijventerrein naar het omliggende landschap. In de zichtzone, langs de zuidelijke en oostelijke rand is de inrichting afgestemd op de verkavelingsrichting van het onderliggende landschap. Langs de Duitslandweg is een brede groene zone van circa 30 meter breed gecreëerd, waarin de waterloop een belangrijk element vormt. Door het ontbreken van een ontsluitingsweg aan deze zijde staan de bedrijven in een groene setting. De bebouwing sluit direct aan op de groenzone en voegt zich naar de onderliggende verkavelingsrichting.

Om deze richting ervaarbaar te maken volgt de bebouwing niet de richting van de weg maar wordt deze gestaffeld aangelegd. Van belang daarbij is dat de gebouwen in de aangegeven voorste voorgevelrooilijn geplaatst worden en met de voorzijde georiënteerd zijn op de Duitslandweg. Daarnaast is gekozen voor een beperkte omvang en hoogte van de bebouwing. Om een geleidelijke overgang te creëren van landschap naar bedrijventerrein is de toegestane hoogte van de bebouwing in de zichtzone over de eerste 10 meter maximaal 7 meter hoog en daarachter maximaal 12 meter hoog. In het middengebied van het bedrijventerrein is een hoogte van 15 meter toegestaan. Als overgang naar de Emtenbroekerdijk is langs de noordoostzijde een hoogte van 12 meter toegestaan.

De bestaande watergangen in het gebied blijven gehandhaafd. De watergang langs de verlengde Hardenbergerveldweg blijft ongewijzigd. De centrale watergang binnen het plangebied wordt verbreed tot een waterpartij langs de Duitslandweg. Deze waterpartij heeft niet alleen een bergingsfunctie voor water maar dient ook als ruimtelijk accent in de zichtzone. De bebouwing langs de waterpartij krijgt daarbij extra aandacht. Om dit beeld te versterken wordt de bomenrij langs de Duitslandweg onderbroken ter hoogte van de waterpartij. De meest oostelijk gelegen vijver aan de Duitslandweg zal zodanig worden ingericht, dat er een eiland ontstaat, dat kan worden gebruikt door onder andere pleisterende trekvogels.

De bestaande boomsingel van eiken langs de noordzijde van het plangebied blijft gehandhaafd. De boomsingel wordt aangevuld met enkele nieuwe bomen om een aaneengesloten scherm langs de Emtenbroekerdijk te creëren. Ten behoeve van het bestemmingsplan zullen her en der bomen moeten worden gekapt c.q. worden verplaatst en herplant. Leidend hierbij is een advies van de ombudscommissie van 20 november 2007. Er is een inventarisatie uitgevoerd in het plangebied naar het aanwezige bomenbestand in verband met de realisatie van het bedrijventerrein. Daarbij is gekeken welke bomen wel of niet behouden kunnen worden (niet inpasbaar zijn) en, in het laatste geval, herplant kunnen worden of gekapt moeten worden. In dat kader zijn ook afspraken gemaakt over compenserende beplanting. In de bijlage is de bomeninventarisatie opgenomen.

Rond de bedrijfspercelen wordt zoveel mogelijk aandacht besteed aan ecologie en landschap. De groene randen rond het bedrijventerrein worden daartoe ingericht met het oog op natuurontwikkeling. De waterpartijen langs de Duitslandweg krijgen natuurvriendelijke oevers met een flauw talud en bieden mogelijkheden voor een grote verscheidenheid aan planten en dieren. De beplanting bestaat uit inheemse soorten die aansluiten bij het omliggende landschap.

#### **Ontsluiting**

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de bestaande rotonde aan de Duitslandweg. De interne ontsluiting van het terrein takt daarbij aan op de Zwedenweg. Het terrein wordt slechts op één punt ontsloten. Vanwege de bocht in de Duitslandweg en de korte afstand tot het volgende kruispunt is een extra aansluiting op de Duitslandweg niet wenselijk. De Emtenbroekerdijk is niet geschikt voor vrachtverkeer. Wel is het mogelijk om in geval van calamiteiten het terrein via de Emtenbroekerdijk te verlaten.

Het plangebied krijgt één centrale ontsluitingsweg met aan weerszijden bedrijven. De bedrijven in de zichtzone worden vanaf de achterzijde ontsloten. De hoofdontsluiting vormt geen doodlopende weg, langs de centrale watergang is een rondrijmogelijkheid gecreëerd. De weg is 7 meter breed en biedt voldoende ruimte voor twee vrachtwagens om elkaar te kunnen passeren. De grote kavel binnen het bedrijventerrein kan worden voorzien van een extra ontsluitingsweg die aantakt op de hoofdontsluitingsweg. Op die manier kan de kavel opgedeeld worden in meerdere kleine kavels met een eigen ontsluitingsweg.

### **3.3 Categoriëring**

#### **3.3.1 Milieuzonering**

De Kop van Broeklanden zal worden ingericht voor categorie 3- en 4-bedrijven, mits deze niet MER-plichtig of MER-beoordelingsplichtig zijn op grond van de bepalingen van de Wet Milieubeheer en het MER-besluit. De ontwikkeling van het bedrijventerrein heeft prioriteit boven de bestaande functies in de omgeving. Dit houdt in dat de invulling van het bedrijventerrein met de aangegeven milieucategorieën invloed heeft op de (toekomstige) functies in de aangrenzende gebieden. Waar nodig zullen bestaande functies (met name woningen) moeten verdwijnen.

#### **3.3.2 Geluidzonering**

Het bestaande bedrijventerrein Broeklanden kent geluidzonering. Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt een aanpassing van de geluidzone voorzien. Op basis van de berekeningen, uitgevoerd door de Regio IJssel Vecht is uitbreiding in oostelijke richting mogelijk. Voorwaarde is wel dat de woning Emtenbroekerdijk 16 wordt gesaneerd en Emtenbroekerdijk 18 een Hogere Grenswaarde toegekend krijgt.

Voor een aantal andere woningen langs de Emtenbroekerdijk die een HGW tot 55 dB(A) hebben gekregen in verband met de ontwikkeling van het huidige Broeklanden, moet door de komst van de uitbreidingen een procedure gevolgd worden voor een HGW tot 60 dB(A).

**3.3.3 Fasering**

**De locatie is circa 12,3 hectare groot waarvan 8,3 ha netto uitgeefbaar. Gezien de beperkte omvang van het terrein en de acute vraag naar bedrijventerreinen is het wenselijk dat het bedrijventerrein in één keer beschikbaar komt.**

## 4 Uitvoerbaarheid

### 4.1 Beleid aangaande bedrijventerreinen

#### 4.1.1 Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid. Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Bundeling staat daarbij voorop. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Nederland kende de afgelopen jaren een locatiebeleid, dat bedoeld was om de vestiging van bedrijven en voorzieningen te sturen, in overeenstemming met de aard van hun vervoersbehoefte. Dit 'ABC-locatiebeleid' en het locatiebeleid voor Perifere en Grootschalige Detailhandelsvestiging wordt vervangen door een integraal locatiebeleid dat verschillende doeleinden dient: economische ontwikkelingsmogelijkheden, bereikbaarheid en leefbaarheid. Dit beleid wordt gedecentraliseerd naar provincies en WGR-plusregio's.

#### 4.1.2 Streekplan Overijssel 2000+

Op grond van hun functie voor een groot omliggend gebied, hun betekenis voor de economische structuur en hun afstand tot de stadsgewesten, zijn Steenwijk en Hardenberg kernen met een streekfunctie. Voor deze kernen wordt gestreefd naar een gunstige economische ontwikkeling. In principe kunnen alle vormen van bedrijvigheid worden gevestigd. Omtrent de mogelijkheden voor de opvang van bedrijven vanuit de stadsgewesten naar deze kernen zal door de programmeringsoverleggen voor bedrijventerreinen aan Gedeputeerde Staten advies worden uitgebracht.

Via een streekplanuitwerking worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bedrijventerreinen door Gedeputeerde Staten bepaald. Indien zich anderszins bedrijven van buiten de kern vestigen, welke naar aard en omvang thuishoren op A- of B-locaties, dan dienen deze op bedrijventerreinen met een daarbij passend locatieprofiel gevestigd te worden. Deze kernen dienen te beschikken over een gedifferentieerd aanbod van verschillende typen bedrijventerrein.

#### 4.1.3 Gemeentelijk beleid

In 1992 heeft de gemeente Hardenberg de beleidsnota 'Locatie woon- en werkgebieden in Hardenberg' opgesteld. In het kader van deze beleidsnota is ontwikkelingsgebied 14 (gebied Broeklanden) gereserveerd voor de vestiging van grootschalige en of zware bedrijvigheid, inclusief categorie A-inrichtingen. De beleidsnota uit 1992 onderschrijft met bovenstaande keuze ook het intergemeentelijke structuurplan uit 1985 voor de gemeenten Hardenberg, Avereest en Gramsbergen. In dit plan is de uitbreiding van bedrijventerreinen ook al aan de oostzijde van het kanaal gezocht.

Aanvullend op de besluitvorming in 1985 en 1992 heeft Bureau Bartels BV in 1997 een strategische visie opgesteld voor de economische ontwikkelingsmogelijkheden van de gemeente Hardenberg. In deze strategische visie wordt onder andere gepleit voor het creëren, c.q. reserveren van ruimte voor zwaardere bedrijvigheid in het gebied Broeklanden.

Dit bevat een lange termijn plan voor bedrijfsterreinontwikkeling en herstructurering voor de gemeente Hardenberg, inclusief ideeën voor verbetering van andere onderdelen van het investeringsklimaat. Op 10 november 2005 verscheen het gemeentelijke Meerjarenprogramma; Uitwerking van de toekomstvisie 'Hardenberg stapt stevig op de toekomst af'. De ambitie om de voorraad aan bedrijventerreinen op peil te houden wordt hierin beschreven. Immers, de aanwezigheid van bedrijventerreinen zijn een goed hulpmiddel bij het bereiken van een goed economisch klimaat waarin werkgelegenheid behouden blijft.

## 4.2 Milieuonderzoeken

### 4.2.1 Milieuzonering

Binnen het plangebied zullen geen milieugevoelige functies worden toegelaten. Ook dienst- of bedrijfswoningen zijn uitgesloten. Buiten het plangebied bevinden zich enkele milieugevoelige functies (woningen) waarmee rekening moet worden gehouden. Op basis van de bekende VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG-uitgeverij, Den Haag) is een zonering opgenomen die erop neer komt, dat naarmate de afstand tot een woning groter wordt, steeds zwaardere vormen van bedrijvigheid zijn toegestaan. Bij deze zonering worden diverse milieuaspecten betrokken, zoals geluid, geur, stof en gevaar. Op deze wijze is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen in de omgeving gewaarborgd.

### 4.2.2 Natuurtoets

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet.

De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijkste component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Conclusies en aanbevelingen uit de natuurtoets.

- Het plangebied ligt niet in of in de directe omgeving van beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebied en Beschermde Natuurmonument) en heeft daarom geen negatief effect op deze gebieden. Nader onderzoek of het aanvragen van een vergunning is niet nodig.
- Het plangebied ligt niet binnen en heeft geen negatief effect op beschermde gebieden in het kader van het Streekplan (EHS, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied en Robuuste ecologische verbindingzones). Nader onderzoek is niet nodig.
- Door de sloop van de woning wordt nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen. Indien de beplanting langs de Emtenbroekerdijk wordt verwijderd wordt ook deze geïnventariseerd naar vliegroutes van vleermuizen. Indien verblijfplaats of vliegroute wordt aangetast (ook door nieuwe verlichting) is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig en geldt een compensatieplicht.
- Omdat het voorkomen van de veldspitsmuis (m.n. langs de Emtenbroekerdijk) niet uingesloten kan worden wordt nader onderzoek uitgevoerd. Indien leefgebied van deze soort wordt aangetast is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig en geldt er een compensatieplicht.
- Omdat werkzaamheden aan de watergangen plaatsvinden moet geïnventariseerd worden of er beschermde vissen en eventueel amfibieën voorkomen. Indien beschermde soorten van tabel 2/3 worden aangetast moet een Flora- en faunawetonthefing nodig en geldt ook hier een compensatieplicht.
- Tijdens de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen (ongeveer lopend van 15 maart – 15 juli) om verstoring van nestelende/broedende vogels te voorkomen.

Een inmiddels uitgevoerd nader onderzoek heeft aangetoond, dat er geen beschermde zoogdieren in het gebied aanwezig zijn.

#### 4.2.3 Bodem

Op basis van veld- en laboratoriumonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) bekeken. Ook is verkennend asbestonderzoek verricht. De conclusies luiden als volgt:

- ter plaatse van het transformatorhuisje is in het grondwater een lichte verontreiniging chroom en minerale olie aangetroffen;
- bij de voormalige kwekerij is in de grond een licht verhoogd gehalte aan EOX aangetroffen en in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan arseen, chroom, nikkel en benzeen. Tevens zijn bestrijdingsmiddelen in de grond aangetroffen;
- in de puinverharding is een licht verhoogd gehalte PAK en minerale oliën aangetroffen en een verhoogd gehalte asbest.

Gezien de aangetroffen relatief lage gehalten is er geen aanleiding tot het laten uitvoeren van aanvullend onderzoek. Er dienen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie. Indien grond van de locatie vrijkomt, is een partijkeuring conform de eisen van het Bouwstoffenbesluit noodzakelijk. Wanneer bij het bouwrijp maken bouwpuin vrijkomt, dient dit afgevoerd te worden naar een erkende verwerker.

#### 4.2.4 Archeologie

Het plangebied heeft volgens de IKAW (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden) een lage trefkans op de aanwezigheid van archeologische resten. In de 19<sup>e</sup> eeuw was het plangebied een heideveld aan de rand van een broekgrond (drassige/moerige grond). In het plangebied of in de directe omgeving zijn geen archeologische vondsten, waarnemingen of monumenten aanwezig. Het wordt niet noodzakelijk geacht om een vervolgonderzoek uit te voeren.

#### 4.2.5 Water

In het waterbeheerplan Brucht (waterschap Velt en Vecht, 2006) worden voor dit gebied geen bijzondere claims gelegd ten behoeve van de tijdelijke retentie van regenwater. Wel dienen de watergangen, vanwege hun grote belang voor de afvoer van water en het peilbeheer, gerespecteerd te worden.

Het gebied 'Broeklanden' is relatief laag liggen ten opzichte van omliggende gronden. Dit vertaalt zich concreet in hoge grondwaterstanden ten opzichte van het maaiveld. De gemeten grondwaterstanden kunnen in de komende jaren zelfs nog wat hoger komen te liggen, als gevolg van de beëindiging van de waterwinning Brucht. Dit vraagstuk is technisch op te lossen door het terrein integraal op te hogen.

Het waterschap Velt en Vecht hecht grote waarde aan een tweetal watergangen door het gebied. Deze watergangen zijn van groot belang voor het peilbeheer en de afvoer van overtollig regenwater in dit beheergebied. Het waterschap heeft geen bezwaar tegen het licht wijzigen van de loop van de watergangen of het vergroten van de bergingscapaciteit. In het ontwerp moet immers ook voorzien worden in het creëren van retentie voor het toevoegen van verhard oppervlak (daken, terreinen, wegen) aan het plangebied.

Uitgangspunt bij de waterhuishoudkundige situatie is zoals gezegd WB21 (Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw), waarvoor de hier genoemde principes voor duurzaam waterbeheer zijn geïntroduceerd. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid wordt gestreefd naar een zoveel mogelijk gesloten waterbalans. Voor een toename van de afvoer van water door uitbreiding van verharde oppervlakken dienen waterbeheersingsmogelijkheden te worden gecreëerd. Op deze manier worden eventuele problemen betreffende waterafvoer niet op omliggende gebieden afgewenteld. Door voldoende bergingsoppervlakte en een gedoseerde afvoer van het water op het hoofdwatersysteem zal de afvoer van het deelstroomgebied niet groter zijn dan in de huidige situatie.

Aan de hand van de waterhuishoudkundige criteria die Velt en Vecht hanteert bij de advisering van nieuwbouwplannen is met behulp van het bergingsmodel GRONAM een benodigd oppervlak op de waterlijn van 0,70 ha berekend.

#### 4.2.5.1 *Huidige situatie waterhuishouding*

Het plangebied bevindt zich ten zuidoosten van de kern Hardenberg en wordt ontsloten door de Emterbroekerdijk, de Duitslandweg en de Hardenbergerveldweg. Het terrein loopt af van noord naar zuid met hoogtes van NAP + 9,60 m tot NAP + 9,0 m. De Duitslandweg ligt hoger op circa NAP + 10,00 m. De bodem bestaat uit Moerige Eerdgronden (zWz), Kalkloze Gooreerdgronden (pZN21) en Veldpodzolgronden (Hn21). Uit boringen kan worden afgeleid dat de toplaag (tot circa 0,40 m-mv) uit matig fijn, zwak ziltig, zwak tot matig humeus zand bestaat. Onder de toplaag tot circa 2,0 m-mv bestaat de bodem uit matig tot sterk ziltig, matig tot zeer fijn zand. Vanaf een diepte van 2,0 m-mv worden storende kleilagen aangetroffen.

Op basis van boorstaten kan worden gezegd dat de k-waarde tot een diepte van 2,0 m-mv goed is. De k-waarde ligt gemiddeld op 3,0 m/dag. De grondwaterstanden in het plangebied liggen ten tijde van natte perioden vlak onder maaiveld (0,25 m-mv). In droge perioden kan de grondwaterstand diep uitzakken tot circa 1,50 m-mv. Het betreffende gebied is wat betreft waterhuishouding afgestemd op een agrarische functie. Het plangebied ligt grotendeels binnen peilvak VL134 met een zomerpeil van NAP + 8,50 m en een winterpeil van NAP + 7,95 m.

#### 4.2.5.2 *Toekomstige situatie waterhuishouding*

Door de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, is er sprake van een toename van verhard oppervlak waardoor het af te voeren water toeneemt. Om de toename niet op naastgelegen deelstroomgebieden af te wentelen wordt berging in het plangebied gecreëerd. Het streven is gericht op het afkoppelen van hemelwater van dakvlakken en oppervlakteverhardingen.

In 'Kop van Broeklanden' wordt het hemelwater via een bodempassage in de vorm van een infiltratietransportriool (IT-riool) met minimaal 4 mm berging geborgen voordat het afvoert naar een open waterbergingszone. In het plangebied is een oppervlakte op de waterlijn van 0,70 ha gereserveerd voor waterberging. In overleg met het waterschap is bepaald dat de waterberging geïntegreerd kan worden met de bestaande watergang (landelijk gebied). Een stuwconstructie met een geknepen afvoer zorgt ervoor dat de afvoer in de bestaande watergang niet vergroot.

De bestaande watergang in het plangebied blijft behouden zodat een goede afvoer van bovenstrooms gelegen panden gegarandeerd blijft. De te creëren waterpartijen worden zodanig ingericht dat sprake is van een gezonde (ecologische) kwaliteit van het oppervlaktewater en een onderhoudsvriendelijke inrichting conform de wensen van waterschap Velt en Vecht.

In de Kop van Broeklanden wordt geen aansluiting tot stand gebracht met de bluswaterleiding van het bestaande bedrijventerrein Broeklanden.

Het vuilwater afkomstig van het bedrijventerrein kan niet aangesloten worden op het bestaande bedrijventerrein Broeklanden en zal via een persleiding apart afgevoerd worden naar de zuivering. Hierbij moet rekening worden gehouden met een eventuele aansluiting van het toekomstige bedrijventerrein 'Uitbreiding Broeklanden Fase 2', gelegen ten zuiden van het plangebied Broeklanden.

Direct benedenstrooms van het plangebied (ten zuiden van de Duitslandweg) zal in de hoofdwatgang een knijpconstructie worden aangelegd. Het Waterschap Velt en Vecht stelt dat de afvoer van deze hoofdwatgang begrensd dient te worden tot maximaal 630 liter/seconde, waardoor het benedenstrooms gebied geen effecten ondervindt.

#### 4.2.5.3 *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 schoon regenwater in het gebied te conserveren. De gemeente heeft immers het Convenant duurzaam bouwen ondertekend.

#### 4.2.6 *Luchtkwaliteit*

In het luchtkwaliteitsonderzoek wordt in beeld gebracht wat het effect van de voorgenomen ontwikkeling is, door de toename van het verkeer dat door de nieuwe ontwikkeling gegenereerd wordt, op de kwaliteit van de lucht.

In de rapportage worden de effecten getoond voor de luchtkwaliteitssituaties in 2006, 2010 en 2015, met en zonder de voorgenomen ontwikkeling. Van belang is of de berekende waarden een normoverschrijding te zien geven ten opzichte van het normstelsel van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Uit het onderzoek blijkt dat er zowel in de huidige situatie als in 2010 en in 2015, met en zonder het plan, geen overschrijdingen plaatsvinden van de normen van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Tevens is onderzocht in hoeverre de toekomstige bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein zelf invloed op de luchtkwaliteit hebben. Uit het onderzoek blijkt dat de achtergrondconcentratie voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ruim onder de grenswaarden ligt. Uit een modelberekening met een bepaalde (fictieve) grote benutting van het terrein blijkt, dat ook in dat geval de concentratie nergens de grenswaarden overstijgen.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd, dat er vanwege luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Per 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer een regeling omtrent luchtkwaliteit opgenomen (hoofdstuk 5.2). Deze regeling treedt in de plaats van het Besluit luchtkwaliteit. De regeling is grotendeels hetzelfde gebleven, met als belangrijkste verschil dat luchtonderzoek in bepaalde situaties niet meer hoeft plaats te vinden. Dat is het geval wanneer een initiatief niet meer dan 1% bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De normen voor luchtverontreinigende stoffen zijn gelijk gebleven.

#### 4.2.7 Geluidsonderzoek

Het is de bedoeling dat op het bedrijventerrein inrichtingen zich kunnen vestigen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit (Ivb), de zogenaamde 'grote lawaaimakers'. Daarmee is sprake van een industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder, in verband waarmee op grond van artikel 40 van die wet rond het terrein een zone dient te worden vastgesteld waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

Via de vaststelling van een bestemmingsplan, of een herziening daarvan, kan een geluidzone rond het betrokken terrein worden vastgesteld. Een dergelijke zone kan uitsluitend worden gewijzigd of opgeheven bij vaststelling, wijziging of herziening van een bestemmingsplan, met dien verstande, dat opheffing alleen kan plaatsvinden wanneer de bestemming van het betrokken terrein zodanig is gewijzigd dat het geen industrieterrein meer is (artikel 41 lid 1 Wet geluidhinder).

De Regio IJssel Vecht heeft in opdracht van de gemeente een akoestisch onderzoek verricht waarin verschillende varianten zijn uitgewerkt rekening houdend met de relevante omgevingsfactoren. Op basis van de voorgestelde variant is voor enkele woningen een ontheffing voor een hogere grenswaarde noodzakelijk.

De procedures die gevolgd dienen te worden in verband met de hogere grenswaarde alsmede in verband met de (partiële) herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied', waarin de omliggende gronden zijn opgenomen die binnen de toekomstige zone vallen, zullen parallel aan de procedure van onderhavig bestemmingsplan worden doorlopen. De (partiële) herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' in verband met de geluidzonering zal gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan worden vastgesteld.

#### 4.2.8 Externe veiligheid

De gemeente heeft haar beleid op het gebied van externe veiligheid verwoord in de 'Externe veiligheidsvisie gemeente Hardenberg'. De visie bevat het externe veiligheidsbeleid van de gemeente en kent een uitvoeringsprogramma.



Omdat naast externe veiligheid ook andere veiligheidsaspecten binnen een gemeente spelen, maakt het externe veiligheidsbeleid deel uit van het integrale veiligheidsbeleid van de gemeente. Het integrale veiligheidsbeleid wordt opgenomen in een meerjarenprogramma. Aan het veiligheidsbeleid wordt zodanige invulling gegeven dat voor de burgers in de toekomst een leefbare en zo veilig als mogelijke omgeving is gecreëerd. Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beperken van de risico's waaraan burgers worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum.

Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit de volgende sporen:

- Brongericht beleid: langs dit spoor worden de oorzaken van risico's aangepakt, door vergunningverlening en handhaving.
- Omgevingsgericht beleid: door middel van ruimtelijke inrichtingsmaatregelen wordt zorggedragen voor een zo veilig mogelijke leefsituatie.

Uitgangspunt voor het externe veiligheidsbeleid is dat altijd eerst brongerichte maatregelen worden onderzocht en daarna pas maatregelen in het kader van omgevingsgericht beleid, voor zover nodig. Ook als de wettelijke grenswaarden niet worden overschreden, vraagt de gemeente aandacht voor bronmaatregelen. Hierbij wordt gestreefd naar een optimaal resultaat binnen wettelijke, technische en financiële mogelijkheden. Het principe van best beschikbare technieken wordt zoveel mogelijk gehanteerd.

Voor het externe veiligheidsbeleid wordt een onderscheid gemaakt in de volgende gebiedstypen:

#### **Woongebieden**

Gebieden (nieuw en bestaand) met als voornaamste bestemming wonen. Als woongebieden zijn aangemerkt de woongebieden binnen de bebouwde kom alsmede woongebieden binnen zogenaamde buurtschappen. De buurtschappen liggen buiten de bebouwde kom.

#### **Bedrijventerreinen Hardenberg, Dedemsvaart, Gramsbergen, Balkbrug, Slagharen en Bergentheim**

- Bestaande bedrijventerreinen.
- Toekomstige bedrijventerreinen.

#### **Recreatiegebieden**

Gebieden met als voornaamste bestemming recreatiedoeleinden.

#### **Overige gebieden**

Gebieden met als voornaamste bestemming buitengebied, natuurbeschermingsgebied, agrarisch gebied.

Het onderscheid in gebiedstype is gemaakt om per gebiedstype een bepaald veiligheidsniveau te kunnen hanteren. Zo kan op een bedrijventerrein een risicobron eenvoudiger worden ingepast dan bijvoorbeeld in een woongebied. Om een zo veilig mogelijke woonomgeving te kunnen waarborgen, is voor die gebieden voor een hoger veiligheidsniveau gekozen. Op een bedrijventerrein zijn veelal gezonde personen (werkenden) aanwezig die gewend zijn aan bepaalde risico's. Tevens zijn binnen de bedrijven bedrijfshulpverleningsdiensten (BHV) operationeel. Het veiligheidsniveau hoeft hier dan ook niet hetzelfde te zijn als in een woongebied.

Naast de hierboven omschreven gebiedstypering maakt het externe veiligheidsbeleid onderscheid tussen bestaande en nieuwe situaties.

Dit onderscheid wordt gemaakt in verband met verworven rechten en aanwezige bestaande technieken. Onder bestaande situaties worden de huidige feitelijke situaties verstaan, maar ook de in de bestemmingsplannen geprojecteerde situaties, bij het in werking treden van het beleid.

#### **Bestaande situaties**

##### Plaatsgebonden risico

Uitgangspunt voor de gehele gemeente is, dat zo spoedig mogelijk aan de wettelijke grenswaarde voor het plaatsgebonden risico  $PR10^{-6}$  zal worden voldaan, in ieder geval voor 1 januari

2010. Om aan de grenswaarde te kunnen gaan voldoen, moet worden gedacht aan het toepassen van bronmaatregelen.

Ten aanzien van de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico PR10<sup>6</sup> geldt dat een overschrijding van de richtwaarde alleen wordt geaccepteerd, indien het een bestaande feitelijke en geprojecteerde situatie betreft.

#### Groepsrisico

Voor het bestaande groepsrisico wordt de oriënterende waarde als richtinggevend gezien. Onafhankelijk van de oriënterende waarde wordt t.a.v. het groepsrisico ook de werkelijke veiligheidssituatie beoordeeld. Een belangrijk aandachtspunt hiervoor is dat onder meer de bestrijdbaarheid van de calamiteit, de bereikbaarheid van de locatie en de zelfredzaamheid van de aanwezige personen voor het bestuur aanvaardbaar wordt geacht, ingeval zich een calamiteit met gevaarlijke stoffen voordoet. De beoordeling dient conform de artikelen 12 en 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) plaats te vinden. De gemeente aanvaardt hiermee een zeker restrisico. Het risico dat overblijft na het treffen van de nodige maatregelen. De hulpdiensten moeten zich in het kader van de rampenbestrijding hierop voorbereiden.

#### **Nieuwe situaties**

In de externe veiligheidsvisie heeft de gemeente het ambitieniveau met betrekking tot nieuwe situaties per gebiedstype (zie hierboven) geformuleerd. Voor bedrijventerreinen zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd.

#### Plaatsgebonden risico PR10<sup>6</sup>

- Binnen de contour van het plaatsgebonden risico mogen geen kwetsbare objecten worden geïntroduceerd.
- Binnen de contour van het plaatsgebonden risico mogen geen beperkt kwetsbare objecten worden geïntroduceerd.
- Bij de introductie van een risicobron dient de contour van het plaatsgebonden risico binnen de erfrens van de inrichting te liggen. Uitzondering hierop is, dat de contour wel over gebieden mag liggen indien in het bestemmingsplan sprake is van een openbaar gebied, zoals wegen, kanalen, groenvoorzieningen, vijvers, parkeerplaatsen et cetera, en over gebieden waar geen bouwactiviteiten kunnen plaatsvinden op basis van het vigerende bestemmingsplan.

#### Groepsrisico

- Introductie van een risicobron is toegestaan mits invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.
- Projectie van objecten binnen het invloedsgebied is toegestaan indien invullen wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht.
- Zelfstandige kantoorgebouwen, hotels en winkels worden niet binnen het invloedsgebied geprojecteerd indien in het bestemmingsplan niet is geborgd dat deze objecten niet kunnen uitgroeien tot kwetsbare objecten. Dit geldt ook indien een risicobron in de omgeving van deze objecten wordt geïntroduceerd.

De consequenties van het ambitieniveau voor bedrijfterreinen zijn op hoofdlijnen:

- Aan de wettelijke grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan.
- De richtwaarde voor het plaatsgebonden risico m.b.t. de introductie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten wordt niet overschreden.
- De PR10<sup>6</sup> contour dient binnen de erfrens te vallen. Hierdoor wordt voorkomen dat een risicobron onnodig ruimtebeslag legt op een bedrijventerrein.
- Indien binnen het invloedsgebied het aantal personen ten gevolge van een ruimtelijke ontwikkeling wijzigt, moet het groepsrisico worden verantwoord en moet de situatie voor het bestuur aanvaardbaar zijn. Hierdoor wordt voorkomen dat het groepsrisico in de toekomst in grote mate gaat toenemen.

De Externe veiligheidsvisie gemeente Hardenberg bevat ook een uitvoeringsprogramma. Hierin zijn projecten opgenomen die in de periode tot 2010 zullen worden uitgevoerd (incidentele taken). Daarnaast omvat dit programma reguliere taken die deel moeten gaan uitmaken van interne werkprocessen binnen de gemeentelijke afdelingen en de brandweer.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet mogelijk. Dit is ook in de planvoorschriften als zodanig bepaald.

#### **4.3 Economische uitvoerbaarheid**

Het bedrijventerrein Broeklanden wordt in oostelijke richting uitgebreid met uitbreidingsplan Broeklanden De Kop. Dit terrein is netto circa 12,3 hectare groot. De gemeente heeft alle gronden in het plangebied in eigendom.

In verband met de verwachte niet optimale bodemstructuur en ligging is in de exploitatie rekening gehouden met een integrale ophoging van het gehele terrein met gemiddeld 50 cm. Voor het reguliere bouw- en woonrijpmaken zijn kosten geraamd tot het gebruikelijke Hardenbergse kwaliteitsniveau.

Als voorlopige gronduitgifteprijs is voor alle uitgeefbare grond gerekend met € 60,- per m<sup>2</sup> excl. btw. (het huidige prijsniveau op Broeklanden bedraagt € 50,- per m<sup>2</sup> voor de categorie zware industrie en € 62,50 voor kleinschalige bedrijven en zichtlocaties). Een opdeling in afzonderlijke verkoopprijzen voor de categorie zware industrie en zichtlocaties is in een later stadium altijd mogelijk.

Er is gerekend met een uitgiftetermijn van 4 jaren, te beginnen in 2010. Daarbij is gerekend met de verkoop van 6 hectare voor zware industrie ineens in 2010. De rekenrente is 5%. De exploitatie Broeklanden De Kop sluit met een bescheiden positief saldo.

Voor nadere detailinformatie wordt verwezen naar de door de gemeenteraad d.d. 28 augustus 2007 vastgestelde exploitatieopzet met toelichting.

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening bevat bepalingen omtrent de grondexploitatie. Artikel 6.12 lid 1 bepaalt, dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 lid 2 is bepaald, dat, afwijking van artikel 6.12 lid 1, de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12 lid 2 onder a);
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4<sup>o</sup> onderscheidenlijk 5<sup>o</sup> niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Het opstellen van een grondexploitatieplan voor de ontwikkeling dat onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt is niet nodig, nu de gronden in eigendom zijn van de gemeente. De dekking van de kosten die de gemeente heeft gemaakt en nog zal maken zijn verzekerd via de gemeentelijke (marktconforme) gronduitgifteprijs (zie hiervóór).

## 5 Juridische planopzet

### 5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan vormt de juridische basis voor het bedrijventerrein Kop van Broeklanden. Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, regels en toelichting. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangegeven. De voorschriften bevatten de materiele inhoud van de bestemmingen. De plankaart en de regels vormen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting beschrijft de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan als zodanig.

In verband met de herkenbaarheid en het raadpleeggemak van het plan, maar ook ten behoeve van de rechtszekerheid voor belanghebbenden, is in dit plan zoveel mogelijk aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Broeklanden.

Het bestemmingsplan is afgestemd op de RO standaarden 2008.

### 5.2 Plankaart

Op de plankaart worden bestemmingen weergegeven. In de regels is vervolgens per bestemming geregeld welk gebruik en welke bebouwing is toegestaan. Naast bestemmingen zijn op de plankaart ook aanduidingen opgenomen. Een aanduiding (lijn, letter, cijfer of symbool) betekent in de regel iets 'extra's' ten opzichte van de bestemmingsregeling (gebruik en/of bebouwing). Een aanduiding heeft alleen betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Sommige aanduidingen hebben een indicatieve betekenis, bijvoorbeeld topografische gegevens of een gemeentegrens.

### 5.3 Regels

#### 5.3.1 Algemeen

De regels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is.

#### 5.3.2 Flexibiliteitsregels

Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan flexibiliteitsregels opgenomen, te weten verschillende ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.

De bevoegdheid om ontheffing van bepaalde normen te verlenen is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. De uitvoering ervan berust bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente. De flexibiliteitsregel maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd blijft.

#### 5.3.3 Structuur

De regels zijn onderverdeeld in de volgende vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 algemene regels;
- hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen met per bestemming een beschrijving van de toegestane gebruiksvormen en bebouwing. Eventueel zijn ook ontheffingsbevoegdheden opgenomen.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelregel en algemene ontheffingsregels opgenomen. De anti-dubbeltelregel is conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels. Hierin is het overgangsrecht en een slotregel (citeertitel) opgenomen. Het overgangsrecht is conform artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

#### **5.4 De bestemmingen**

Hieronder worden de bestemmingen van een nadere toelichting voorzien.

##### *Bestemming 'Agrarisch' (artikel 3)*

Deze bestemming is toegekend aan het perceel Emtenbroekerdijk 16. Deze woning is wegbestemd in verband met de geluidzone vanwege het bedrijventerrein. Binnen de agrarische bestemming zijn de gebruikelijke agrarische gebruiksfuncties mogelijk (geen bebouwing echter). Geluidgevoelige functies zijn niet mogelijk.

##### *Bestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 4)*

Dit is de belangrijkste bestemming van dit bestemmingsplan. Binnen deze bestemming is het gebruik van gronden ten behoeve van bedrijvigheid toegelaten. De vormen van bedrijvigheid die zijn toegestaan zijn opgenomen in een staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de regels is opgenomen.

Op de plankaart is een milieuzonering opgenomen waarmee is gewaarborgd dat voldoende afstand tot milieugevoelige functies, in dit geval de nabijgelegen woningen aan de Emtenbroekerdijk 5 en 18, wordt aangehouden en daarmee in voldoende mate een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor deze woningen is verzekerd.

In de bestemming zijn inrichtingen als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder toegestaan. In verband hiermee zal op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan ook een thematische herziening van de aangrenzende bestemmingsplannen worden vastgesteld, voor zover het plangebied van die plannen binnen de geluidzone valt (zie verder paragraaf 2.3.7).

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan op het bedrijventerrein. Evenmin zijn toegestaan activiteiten als bedoeld in de onderdelen C of D van de bijlage bij het Besluit milieu-effectrapportage 1994 voor zover daaruit een verplichting tot het opstellen van een milieu-effectrapportage ontstaat (onderdeel C) of de procedure als bedoeld in de artikelen 7.8a tot en met 7.8e van de Wet milieubeheer van toepassing is (onderdeel D). De reden hiervan is dat op deze manier wordt voorkomen dat dit bestemmingsplan onbedoeld in planologische zin activiteiten mogelijk maakt die plan-/projectMERplichtig zijn of MERbeoordelingsplichtig. Er is immers ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan geen MER opgesteld.

Eveneens zijn niet toegestaan inrichtingen als bedoeld in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

##### *Bestemming 'Groen' (artikel 5)*

De bestemming 'Groen' is toegekend aan het structurele groen, dat mede verband houdt met de landschappelijke inpassing van het terrein, en aan de A-watergang in het plangebied.

**Bestemming 'Verkeer' (artikel 6)**

Deze bestemming is toegekend aan de interne ontsluitingsweg op het toekomstige terrein. Alleen andere bouwwerken zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 12 meter. Een belangrijk deel van bebouwing in deze bestemming zal echter bouwvergunningvrij zijn op grond van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

## 6 Inspraak en overleg

Overeenkomstig de inspraakverordening hebben de voorontwerp-bestemmingsplannen Bedrijventerrein Kop van Broeklanden en Geluidzone bedrijventerrein Kop van Broeklanden van 31 mei tot en met 11 juli 2007 (zes weken) voor inspraak in het gemeentehuis (Loket Bouwen en Wonen) ter inzage gelegen.

De terinzagelegging is bekend gemaakt in het huis-aan-huis weekblad De Toren van 30 mei 2007.

Verder is op 7 juni 2007 een, druk bezochte, inloopbijeenkomst gehouden in het gebouw aan de Hoogenweg 45 te Hoogenweg. Tijdens deze bijeenkomst kon van de plannen kennis worden genomen en konden vragen worden gesteld aan de aanwezige medewerkers van de gemeente en adviesbureau Grontmij. Ook kon tijdens deze bijeenkomst zowel mondeling als schriftelijk op het plan worden gereageerd.

Daarnaast heeft met betrekking tot de beide voorontwerp-bestemmingsplannen het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) plaatsgehad.

De resultaten van de inspraak en het overleg zijn opgenomen in de bijlage.

## Bijlagen



# Nota inspraak

voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Kop van Broeklanden

Overeenkomstig de inspraakverordening hebben de voorontwerp-bestemmingsplannen 'bedrijventerrein Kop van Broeklanden' en 'geluidzone bedrijventerrein Kop van Broeklanden' van 31 mei tot en met 11 juli 2007 (zes weken) voor inspraak in het gemeentehuis (Loket Bouwen en Wonen) ter inzage gelegen.

De terinzagelegging is bekend gemaakt in het huis-aan-huis weekblad De Toren van 30 mei 2007.

Verder is op 7 juni 2007 een, druk bezochte, inloopbijeenkomst gehouden in het gebouw aan de Hoogenweg 45 te Hoogenweg. Tijdens deze bijeenkomst kon van de plannen kennis worden genomen en konden vragen worden gesteld aan de aanwezige medewerkers van de gemeente en adviesbureau Grontmij. Ook kon tijdens deze bijeenkomst zowel mondeling als schriftelijk op het plan worden gereageerd.

Daarnaast heeft met betrekking tot de beide voorontwerp-bestemmingsplannen het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) plaatsgehad.

In hoofdstuk 2 worden de inspraakreacties integraal behandeld, dus zowel de reacties op het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein als de reacties op het bestemmingsplan voor de geluidzone. In hoofdstuk 3 worden de reacties in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 Bro 1985 met betrekking tot het bestemmingsplan voor de bedrijventerrein behandeld.

## 2            **Inspraak**

### 2.1           **Inleiding**

De volgende schriftelijke reacties zijn ingekomen.

Met betrekking tot het bestemmingsplan "bedrijventerrein Kop van Broeklanden":

- 1.
- 2.

Met betrekking tot het bestemmingsplan "geluidzone bedrijventerrein Kop van Broeklanden"

- 3.
- 4.

Met betrekking tot beide plannen:

- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.

Er zijn geen mondelinge reacties ingekomen.

Per reactie wordt samengevat de inhoud weergegeven.

### 2.2           **Reacties**

#### 1.

Inhoud:

1. Voorgesteld wordt om de grote vijver zodanig in te richten dat er een eiland in het midden ontstaat, dat kan worden gebruikt door o.a. pleisterende trekvogels.

*Reactie gemeente:*

De vijverpartij in de meest oostelijke hoek van het plangebied zal zodanig worden ingericht dat er een vogeleiland ontstaat. Voor de plankaart en voorschriften heeft dit verder geen gevolgen.

2. Welke compensaties zijn er voor beschermde zoogdieren?

*Reactie gemeente:*

In de uitgebreide natuurtoets (met veldonderzoek door Ecogroen) is aangegeven dat er momenteel geen beschermde soorten uit tabel 3 in het plangebied voorkomen. Compenserende maatregelen zijn, wat dat betreft, dus niet aan de orde.

3. Is er sprake van een zwaardere categorie industrie op Broeklanden 1?

*Reactie gemeente:*

Het bedrijventerrein Kop van Broeklanden is, evenals het bestaande bedrijventerrein Broeklanden, bestemd voor het segment zwaar gemengd. Op beide terreinen zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 t/m 4. Er is dus op de Kop van Broeklanden geen sprake van een zwaardere categorie industrie dan op het bestaande bedrijventerrein Broeklanden.

4. Wat gaat er gebeuren met de bomen op het erf van de voormalige kwekerij De Horizon?

*Reactie gemeente:*

Het is niet mogelijk om het plan zodanig in te richten, dat deze (solitaire) bomen kunnen worden gespaard. Deze bomen zullen daarom, in het kader van het bouwrijpmaken van het terrein, worden gekapt.

5. Overleg over flora en fauna gewenst.

*Reactie gemeente:*

Zonodig zal er contact met \_\_\_\_\_ worden opgenomen.

2.

Inhoud:

\_\_\_\_\_ heeft gronden naast en tegenover het bedrijventerrein in gebruik en vreest nadelige gevolgen in verband met geluid, stof of verontreiniging van gewassen.

*Reactie gemeente:*

Voor het bedrijventerrein Kop van Broeklanden is eind 2006 een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het verkeer op de luchtkwaliteit. Daarbij is gebleken dat er ruim wordt voldaan aan de normen van het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Verder is eind 2007 een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke invloed van de industriële activiteiten op het bedrijventerrein op de luchtkwaliteit. Ook daaruit is gebleken dat aan de wettelijke normen wordt voldaan.

3.

Inhoud:

De aanpassing van de geluidzone betekent meer lawaaioverlast en minder woongenot.

*Reactie gemeente:*

In verband met het nieuwe bedrijventerrein Kop van Broeklanden wordt de geluidzone rond het industrieterrein Nieuwe Haven/Bruchterweg/Broeklanden aangepast. Deze aanpassing heeft tot gevolg dat voor een aantal woningen, voor het eerst of opnieuw, een hogere waarde moet worden vastgesteld. Voor de woning van \_\_\_\_\_ geldt een hogere waarde van 53 dB(A), dit wordt in de nieuwe situatie 58 dB(A). Met de vaststelling van de hogere waarden blijft de gemeente binnen de grenzen van de Wet geluidhinder. De maximaal toelaatbare waarde voor het binnenniveau, 35 dB(A), zal niet worden overschreden. Zonodig zullen hiervoor door de gemeente voorzieningen aan de woning worden getroffen. Hiermee wordt, althans wettelijk gezien, het woongenot van \_\_\_\_\_ gewaarborgd.

4.

Inhoud:

1. De toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het eigen bedrijf worden belemmerd, doordat er bijv. geen tweede bedrijfswoning meer mag worden gebouwd.

*Reactie gemeente:*

Binnen de toekomstige geluidzone zijn volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied nog mogelijkheden om :

- tweede agrarische bedrijfswoningen te realiseren;
- bestaande bedrijfswoningen te splitsen in twee zelfstandige eenheden;
- (via een wijziging ex. artikel 11 WRO) nieuwe agrarische bouwpercelen te realiseren.

Deze bouw mogelijkheden kunnen niet worden gehandhaafd binnen de geluidzone. Door het bestemmingsplan "geluidzone bedrijventerrein Kop van Broeklanden" worden deze bouw mogelijkheden uitgesloten. Voor het overige blijven de bouw- en gebruiksmogelijkheden volgens het bestemmingsplan Buitengebied gewoon bestaan.

Overigens is daarmee niet gezegd dat er nooit meer een tweede bedrijfswoning bij het bedrijf van kan worden gerealiseerd. Het blijft mogelijk om, als de bedrijfsomvang dit noodzakelijk maakt, medewerking te verlenen aan de bouw van een tweede bedrijfswoning, nadat:

- een hogere waarde, op basis van de wet geluidhinder is vastgesteld;
- het bestemmingsplan (opnieuw) is herzien.

De vaststelling van een hogere waarde is mogelijk tot een maximum van 55 dB(A).

Voor de vergoeding van de (eventuele) schade die voor het bedrijf van uit de bestemmingsplannen "bedrijventerrein Kop van Broeklanden" en "geluidzone bedrijventerrein Kop van Broeklanden" voortvloeit, kan een beroep worden gedaan op het bepaalde in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (planschade).

## 2. Twijfels over de berekening van de hogere grenswaarden.

### *Reactie gemeente:*

Het akoestisch onderzoek van Regio IJssel Vecht is volgens de daarvoor geldende normen uitgevoerd.

## 5.

### Inhoud:

1. Primair wordt verzocht om de plannen zodanig aan te passen dat de kan blijven wonen aan de , zonder overlast te ondervinden van het nieuwe industrieterrein.

### *Reactie gemeente:*

Het bedrijventerrein Kop van Broeklanden is, evenals het bestaande bedrijventerrein Broeklanden, bestemd voor het segment zwaar gemengd. Uit onderzoek is namelijk gebleken, dat de behoefte aan ruimte voor zware en grootschalige bedrijvigheid, ook na de aanleg van het bedrijventerrein Broeklanden, blijft bestaan. Dat houdt in, dat op Kop van Broeklanden de vestiging van categorie 3- en 4 bedrijven mogelijk moet zijn. Bij handhaving van de woning van moet het bestemmingsplan zodanig worden aangepast, dat een groot deel van het plangebied niet meer geschikt is voor de vestiging van categorie 3- en 4 bedrijven. Vanuit de behoefte aan ruimte voor zware en grootschalige bedrijvigheid is dit niet gewenst.

2. Het is onvoldoende aangetoond dat verdere uitbreidingsplannen van het bedrijventerrein noodzakelijk c.q. wenselijk zijn.

### *Reactie gemeente:*

In de plantoelichting zal, in paragraaf 3.1, uitgebreid de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan het bedrijventerrein Kop van Broeklanden worden aangetoond. Hierbij wordt onder andere gebruik gemaakt van de nota "Toekomstperspectief bedrijventerreinen kern Hardenberg".

3. Bij gebrek aan verdere informatie wordt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan bestreden.

### *Reactie gemeente:*

In het voorontwerp-bestemmingsplan wordt, in paragraaf 4.3, vrij summier op de economische uitvoerbaarheid van het plan ingegaan. In het ontwerp-bestemmingsplan zal uitgebreid worden ingegaan op de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan.

## 6.

### Inhoud:

doet een klemmend beroep om af te zien van de bestemmingsplanwijzigingen, om de volgende redenen:

1. De plannen leiden tot een verdere aantasting van het woongenot en een aanmerkelijke waardedaling van het eigen onroerend goed.

*Reactie gemeente:*

De komst van het bedrijventerrein Kop van Broeklanden heeft voor \_\_\_\_\_ als direkt gevolg dat opnieuw een hogere grenswaarde voor hun woning moet worden vastgesteld. Daarbij blijft de gemeente binnen de grenzen van de Wet geluidhinder. Voor de woning van \_\_\_\_\_ geldt een hogere waarde van 55 dB(A), dit wordt in de nieuwe situatie 60 dB(A). De maximaal toelaatbare waarde voor het binnenniveau, 35 dB(A), zal niet worden overschreden. Zonodig zullen hiervoor door de gemeente voorzieningen aan de woning worden getroffen. Hiermee wordt, althans wettelijk gezien, het woongenot van \_\_\_\_\_ gewaarborgd. Voor de vergoeding van de (eventuele) schade die voor \_\_\_\_\_ uit beide bestemmingsplannen voortvloeit, kan een beroep worden gedaan op het bepaalde in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (planschade).

2. Door de uitbreiding verdwijnt het landelijke karakter van de woonomgeving.

*Reactie gemeente:*

Het kan niet worden ontkend, dat door de komst van het bedrijventerrein Kop van Broeklanden een deel van het landelijk gebied een andere, stedelijke, functie krijgt. Bij de stedenbouwkundige opzet van het plan is veel aandacht besteed aan de inpassing van deze stedelijke functie in het landschap. De bestaande landschappelijke elementen, zoals de verkavelingstructuur, waterlopen en boomsingels worden zoveel mogelijk gerespecteerd. Ook wordt veel aandacht geschonken aan de overgang van het bedrijventerrein naar het omliggende landschap.

3. De bestemmingsplanwijzigingen leiden tot een vermeerdering van andere vormen van overlast (verkeerstoename, ontsluitingsproblemen, vervuiling e.d.).

*Reactie gemeente:*

Door de opzet van het plan wordt geprobeerd om zoveel mogelijk overlast voor de omgeving te voorkomen. De Emtenbroekerdijk maakt overigens geen deel uit van de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein. In de praktijk zal alleen bij calamiteiten de Emtenbroekerdijk dienst doen als toegangsweg.

4. De geluidsproductie zal aanmerkelijk toenemen, wat zal leiden tot een verdubbeling van de geluidsoverlast.

*Reactie gemeente:*

Zie de reactie bij 1.

5. De in het verleden toegekende planschadevergoeding was al ontoereikend om de nadelen van de toenmalige planwijziging te compenseren.

*Reactie gemeente:*

Zie de reactie bij 1. \_\_\_\_\_ kan zonodig opnieuw een beroep doen op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

## 7.

*Inhoud:*

Het bedrijventerrein komt te dicht bij het eigen huis en de bijbehorende grond te liggen. De geluidzone loopt precies achter het huis langs. Dit is niet acceptabel, omdat:

1. er waardevermindering van huis en grond ontstaat;

*Reactie gemeente:*

Voor het perceel van \_\_\_\_\_ geldt, volgens het bestemmingsplan Buitengebied, de bestemming 'agrarische doeleinden (agrarisch gebied, bouwperceel)'. Ter plekke wordt echter geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend. De woning ligt inderdaad (net) buiten de geluidzone van het bedrijventerrein Kop van Broeklanden. Een deel van het bouwperceel en de achterliggende grond ligt wel binnen de geluidzone. Voor de vergoeding van de (eventuele)

schade die uit de ligging binnen de geluidzone voortvloeit, kan een beroep worden gedaan op het bepaalde in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (planschade).

2. de doelgroep bij eventuele verkoop van huis en grond zal heel klein zijn;

**Reactie gemeente:**

De omvang van de doelgroep bij verkoop van de woning hangt af van meerdere factoren. Hoe groot de invloed van (de komst van) het bedrijventerrein Kop van Broeklanden zal zijn, valt op dit moment niet te overzien.

3. het woongenot sterk zal afnemen.

**Reactie gemeente:**

Doordat de gemeente bij de planontwikkeling zich houdt aan de wettelijke normen, wordt getracht het woongenot van te handhaven.

**8.**

**Inhoud:**

1. Men kan niet overzien of in de toekomst de bedrijfsvoering wordt belemmerd door aangepaste regelgeving.

**Reactie gemeente:**

Voor het agrarisch bedrijf van geldt, dat de mogelijkheid vervalt om een tweede agrarische bedrijfswoningen te realiseren danwel een bestaande bedrijfswoning te splitsen in twee zelfstandige eenheden. Voor het overige blijven de bouw- en gebruiksmogelijkheden volgens het bestemmingsplan Bultengebied gewoon bestaan. Voor de eventuele mogelijkheid om alsnog een tweede bedrijfswoning te bouwen en de vergoeding van eventuele planschade wordt verwezen naar de reactie op de reactie van

2. In hoeverre wordt het huidige woongenot aangetast?

**Reactie gemeente:**

De komst van het bedrijventerrein Kop van Broeklanden heeft voor de woning van tot gevolg, dat er een hogere geluidsbelasting op de gevel ontstaat. Voor deze woning is niet eerder een hogere waarde vastgesteld. In de nieuwe situatie geldt een waarde van 53 dB(A). Met de vaststelling van de hogere waarden blijft de gemeente binnen de grenzen van de Wet geluidhinder. De maximaal toelaatbare waarde voor het binnenniveau, 35 dB(A), zal niet worden overschreden. Zonodig zullen hiervoor door de gemeente voorzieningen aan de woning worden getroffen. Hiermee wordt, althans wettelijk gezien, het woongenot van gewaarborgd.

**9.**

**Inhoud:**

De zienswijze van richt zich tegen de vaststelling van een hogere grenswaarde van 59 dB(A) voor de eigen woning.

**Reactie gemeente:**

Voor de woning van geldt een hogere waarde van 55 dB(A), dit wordt in de nieuwe situatie 60 dB(A). Met de vaststelling van de hogere waarden blijft de gemeente binnen de grenzen van de Wet geluidhinder. De maximaal toelaatbare waarde voor het binnenniveau, 35 dB(A), zal niet worden overschreden. Zonodig zullen hiervoor door de gemeente voorzieningen aan de woning worden getroffen. Hiermee wordt, althans wettelijk gezien, het woongenot van gewaarborgd. Op deze zienswijze zal verder inhoudelijk worden gereageerd in het kader van de hogere waardenprocedure.

**10.**

en

**11.**

**Inhoud:**

1. Bij de verbouw van de eigen woning is er niets verteld over een eventuele uitbreiding van Broeklanden in deze richting.

**Reactie gemeente:**

In september 2006 is aan vergunning verleend voor de bouw van een vervangende woning op het perceel . . . . . Daaraan voorafgaand is, in 2005, een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied doorlopen. De planvorming voor het bedrijventerrein Kop van Broeklanden is gestart in het voorjaar van 2006. Tijdens de inspraakronde in mei/juni/juli 2007 kon voor het eerst openbaar kennis worden genomen van het bestemmingsplan "Kop van Broeklanden". Zowel de bestemmingsplanwijziging als de vergunningverlening op het perceel . . . . . hebben zich afgespeeld voor de inspraakprocedure van het bestemmingsplan Kop van Broeklanden. Omdat het perceel . . . . . ook buiten het feitelijke plangebied van het bedrijventerrein is gelegen, was het niet nodig om hierover met . . . . . communiceren.

2. Niet meer geluid in de landelijke omgeving.

**Reactie gemeente:**

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Kop van Broeklanden zal de geluidsbelasting in het omliggende landelijk gebied toenemen. De gemeente houdt zich bij de planontwikkeling echter aan de daarvoor geldende wettelijke normen.

3. Bij de geluidsberekeningen wordt uitgegaan van bedrijven met gesloten deuren. Wat als de deuren van de bedrijven open zijn?

**Reactie gemeente:**

Bedrijven die zich willen vestigen moeten met een akoestisch onderzoek aantonen dat zij passen binnen de gestelde geluidscontouren (wellicht zelfs met de deuren geopend). Vervolgens worden aan de hand van het akoestisch onderzoek voorschriften bij de vergunning gesteld. Als het nodig is met gesloten deuren te werken, dan staat dit dus in de voorschriften. Als deze niet worden nageleefd, zal de gemeente handhavend optreden.

4. Woningen die in een geluidzone staan krijgen te maken met beperkingen op het gebied van bouwen. Dit is ook een nadeel voor potentiële toekomstige kopers.

**Reactie gemeente:**

De woning . . . . . is een bestaande woning, die in het bestemmingsplan ook als zodanig is bestemd. Aan deze bestemming verandert niets. Van een inperking van de bouw mogelijkheden voor deze woning is dan ook geen sprake.

## **12.**

**Inhoud:**

Verzocht wordt van de plannen af te zien, omdat deze (opnieuw) leiden tot:

1. een flinke waardedaling van het eigen onroerend goed;

**Reactie gemeente:**

De komst van het bedrijventerrein Kop van Broeklanden heeft voor . . . . . als direct gevolg dat opnieuw een hogere grenswaarde voor haar woning moet worden vastgesteld. Voor de woning van . . . . . geldt een hogere waarde van 51 dB(A), dit wordt in de nieuwe situatie 56 dB(A). Daarbij blijft de gemeente binnen de grenzen van de Wet geluidhinder. De maximaal toelaatbare waarde voor het binnenniveau, 35 dB(A), zal niet worden overschreden. Zonodig zullen hiervoor door de gemeente voorzieningen aan de woning worden getroffen. Hiermee wordt, althans wettelijk gezien, het woongenot van . . . . . gewaarborgd. Voor de vergoeding van de (eventuele) schade die uit beide bestemmingsplannen voortvloeit, kan een beroep worden gedaan op het bepaalde in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (planschade).

2. een toename van de geluidsproductie;



**Reactie gemeente:**

Door de komst van het bedrijventerrein Kop van Broeklanden zal de geluidsbelasting in het omliggende landelijk gebied toenemen. De gemeente houdt zich bij de planontwikkeling echter aan de daarvoor geldende wettelijke normen.

**3. een daling van de landschappelijke waarde.**

**Reactie gemeente:**

Zie de reactie op de zienswijze van

**2.3 Conclusie**

De ingekomen reacties leiden tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kop van Broeklanden.

**Plankaart:**

Geen aanpassingen.

**Voorschriften:**

Geen aanpassingen.

**Toelichting:**

- De kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan het bedrijventerrein Kop van Broeklanden zal uitgebreider worden aangetoond (paragraaf 3.1).
- Bij de beschrijving van de stedenbouwkundige opzet (paragraaf 3.2) zal worden aangegeven dat de meest oostelijke vijver aan de Duitslandweg zodanig wordt ingericht dat er een eiland ontstaat, dat kan worden gebruikt door o.a. pleisterende trekvogels.
- De financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan zal uitgebreider worden beschreven (paragraaf 4.3).

Het bestemmingsplan Geluidzone bedrijventerrein Kop van Broeklanden wordt niet aangepast.

### 3.1 Inleiding

In verband met het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Kop van Broeklanden gezonden aan:

1. provincie Overijssel, Postbus 10078, 8000 GB Zwolle;
2. VROM-inspectie, Regio Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem;
3. Waterschap Velt en Vecht, Postbus 330, 7740 AH Coevorden;
4. Brandweer Hardenberg, Postbus 500, 7770 BA Hardenberg;
5. Plaatselijk Belang Hardenbergerveld,

Per reactie wordt samengevat de inhoud weergegeven. Aansluitend wordt het commentaar van de gemeente weergegeven, waarbij ook de eventuele veranderingen in het bestemmingsplan worden aangegeven.

### 3.2 Reacties

#### 1. Provincie Overijssel, Postbus 10078, 8000 GB Zwolle

Inhoud:

##### 1. *Bedrijventerrein Kop van Broeklanden*

De provincie constateert, dat binnen het kader van het Streekplan Overijssel 2000+ een gedifferentieerd aanbod van bedrijventerreinen, passend bij de aard en schaal van de kern en met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, past. Hardenberg is aangewezen als streekcentrum. Ter versterking van de regionale positie wordt gestreefd naar een gunstige economische ontwikkeling van onder meer de kern Hardenberg. Voor een goede ontwikkeling van de werkgelegenheid zijn een betere bereikbaarheid, een gedifferentieerd aanbod van bedrijventerreinen en de aanwezigheid van subsidieregelingen bij bedrijfsvestigingen essentieel. Met inbegrip van de overige ontwikkelingsplannen voor bedrijventerreinen kan de totale behoefte aan bedrijventerrein van 60 ha. met deze locaties worden gedekt. In het coalitieakkoord 'Vertrouwen, verbinden en versnellen' wordt aangekondigd dat het aard- en schaalcriterium wordt vervangen door een kwalitatieve benadering. Tot dat moment hanteert de provincie het criterium dat er geen kwantitatieve beperking geldt voor de bedrijventerrein van de vijf grote steden in de stedelijke netwerken van Overijssel en de streekcentra.

De provincie concludeert, dat het bestemmingsplan past binnen het streekplanbeleid ten aanzien van bedrijventerreinen in Hardenberg.

##### *Reactie gemeente*

De gemeente is verheugd over de positieve reactie van de provincie. De gemeente heeft recentelijk de nota 'Toekomstperspectief bedrijventerreinen kern Hardenberg' (oktober 2007) vastgesteld. In deze nota is de recente historie en het toekomstperspectief voor de uitgifte van bedrijventerreinen geschetst, waaronder voor de categorie gemengd zwaar. In de aangepaste plantoelichting wordt hierop ook ingegaan.

##### 2. *Waterwinlocatie De Burcht*

Het bedrijventerrein ligt tegen de belemmeringslijn uit het provinciaal streekplan. Deze belemmeringslijn is ook de grens van de waterwinlocatie Bracht. Geconstateerd wordt, dat het bestemmingsplan geen relatie heeft met de reservering voor het waterwingebied Bracht zoals die in het streekplan is opgenomen.

##### *Reactie gemeente*

De gemeente neemt kennis van deze opmerking.

##### 3. *Behoeft*

De provincie merkt op, dat op grond van het streekplan de beoordeling van bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen wordt gebaseerd op de uitgifte van de laatste tien jaar. De gemeente mag de helft hiervan in voorraad hebben en verder in bestemmingsplannen ruimte hebben voor uitbreiding van dezelfde omvang. De provincie mist een dergelijk overzicht in het bestemmingsplan. Uit dat overzicht moet blijken of de uitgifte in de afgelopen tien jaar is beïnvloed door incidentele situaties en of de uitgifte overeenkomstig de uitgangspunten van het streekplan heeft plaatsgevonden. De gemeente wordt verzocht om de behoefte voor het bedrijventerrein Kop van Broeklanden zowel kwalitatief als kwantitatief inzichtelijk te maken.

#### *Reactie gemeente*

In de plantoelichting wordt een paragraaf opgenomen waarin uitgebreid op de kwalitatieve en de kwantitatieve behoefte voor wat betreft Kop van Broeklanden wordt ingegaan. De plankaart en de planvoorschriften behoeven hierdoor niet te worden aangepast.

#### **4. Externe veiligheid**

De provincie merkt op, dat de planvoorschriften de vestiging van inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), bij recht op het bedrijventerrein mogelijk maken. Dit wordt onwenselijk geacht. De gemeente wordt geadviseerd om alle inrichtingen genoemd in het Bevi uit te sluiten. Eventueel kan via een binnenplanse vrijstelling alsnog de vestiging mogelijk worden gemaakt, zodat op deze wijze de externe veiligheidsaspecten – met inbegrip van de verantwoording van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico – per aanvraag optimaal kunnen worden afgewogen.

In het geval de gemeente het uitsluiten van bedrijvigheid als bedoeld in het Bevi niet wenselijk vindt, wordt de gemeente verzocht om invulling te geven aan de verantwoordingsplicht voor zowel het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast wordt een toelichting op het aspect externe veiligheid in de plantoelichting gemist.

#### *Reactie gemeente*

In de planvoorschriften zal een regeling worden opgenomen die erop neer komt, dat inrichtingen als bedoeld in het Bevi worden uitgesloten. De planvoorschriften worden aangevuld met een vrijstellingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders, op grond waarvan per individueel geval kan worden overwogen om wel de vestiging van een dergelijke inrichting toe te staan. Aan deze vrijstellingsbevoegdheid worden criteria verbonden om een zorgvuldige toets aan de verschillende veiligheidsaspecten mogelijk te maken.

In de plantoelichting wordt een paragraaf inzake externe veiligheid opgenomen. Hierin zal onder meer worden ingegaan op het recentelijk vastgestelde externe veiligheidsbeleid van de gemeente.

#### **5. Onderzoeken en economische uitvoerbaarheid**

Uit de plantoelichting blijkt, dat de uitkomsten van de verschillende uitgevoerde onderzoeken geen aanleiding vormen om geen medewerking te verlenen. De provincie merkt op dat de betreffende onderzoeken niet bij het plan zijn aangetroffen. De gemeente wordt verzocht om bij de toezending van het vastgestelde plan ter goedkeuring de verschillende onderzoeken als bijlage toe te voegen. Uit de plantoelichting blijkt verder dat, als gevolg van de uitbreiding van de geluidzone, sanering van een aantal woningen in de omgeving noodzakelijk is. Ook dienen voor de uitvoering van het plan nog gronden verworven te worden. De gemeente wordt verzocht om, bijvoorbeeld door middel van een exploitatieopzet, aan te tonen dat er sprake is van een economisch uitvoerbaar plan.

#### *Reactie gemeente*

Op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld en aan de provincie ter goedkeuring wordt aangeboden, zullen alle onderzoeken als bijlage bij het plan mee worden gezonden.

In de plantoelichting zal uitgebreid worden ingegaan op de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan.

## **2. VROM-inspectie, Regio Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem**

### **Inhoud:**

In het kader van de decentrale sturingsfilosofie van de Nota Ruimte heeft het Kabinet besloten om zoveel mogelijk tot één rijksreactie te komen op verzoeken om advies als bedoeld in artikel 10 Bro 1985. De rijksdiensten die lid zijn van de Provinciale Commissie Fysieke Leefomgeving hebben

afgesproken om hun adviezen over voorontwerpbestemmingsplannen in één advies van de VROM-inspectie kenbaar te maken. De VROM-inspectie merkt in dat kader op, dat geen van de rijksdiensten heeft gevraagd om een opmerking over het plan op te nemen.

#### **1. Luchtkwaliteit**

In de plantoelichting wordt ingegaan op de luchtkwaliteit. Er wordt weliswaar geconstateerd, dat normen voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 niet worden overschreden, maar niet duidelijk is of er ook een onderzoek is uitgevoerd naar de emissies van het toekomstige bedrijventerrein. Op grond van het Besluit luchtkwaliteit 2005 is een puntbronnenonderzoek voor deze bedrijven verplicht. De gemeente wordt verzocht om een en ander te onderzoeken en de uitkomsten daarvan in het bestemmingsplan op te nemen.

##### **Reactie gemeente**

Er is inmiddels een (aanvullend) luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. In de plantoelichting zal in de betreffende paragraaf hier aandacht aan worden besteed. Overigens blijkt uit het onderzoek dat er geen belemmeringen optraden voor de verwezenlijking van het bestemmingsplan.

#### **2. Externe veiligheid**

De VROM-inspectie verzoekt de gemeente het bestemmingsplan te toetsen aan het Bevi en de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen.

##### **Reactie gemeente**

In de plantoelichting wordt een paragraaf inzake externe veiligheid opgenomen. Aanvullend verwijst de gemeente naar haar reactie bij de opmerking van de provincie over dit punt aangaande de regeling in de voorschriften.

#### **3. Waterschap Velt en Vecht, Postbus 330, 7740 AH Coevorden**

##### **Inhoud:**

Het waterschap geeft aan dat in het bestemmingsplan de waterhuishoudkundige aspecten goed zijn beschreven. Onbekend is nog hoe in het plan zal worden omgegaan met de afvoer van hemelwater en afvalwater. Tevens zijn nog geen keuzes gemaakt met betrekking tot weg- en vloerpeilen. Het waterschap adviseert de gemeente om bij opstellen van het inrichtingsplan tijdig keuzes te maken. Het waterschap wordt graag betrokken bij het opstellen en het detailleren van het inrichtingsplan.

##### **Reactie gemeente**

De gemeente neemt de opmerking van het waterschap inzake het in een vroeg stadium bij het maken van het inrichtingsplan maken van keuzes ter harte. De gemeente heeft het voornemen om in nauwe samenwerking met het waterschap tot een verantwoord inrichtingsplan voor het gebied te komen.

#### **4. Brandweer Hardenberg, Postbus 500 7770 BA Hardenberg**

##### **Inhoud:**

##### **1. Externe veiligheid**

In het bestemmingsplan ontbreekt een externe veiligheidsparagraaf. Onduidelijk is of op het nieuwe bedrijventerreinen inrichtingen als bedoeld in het Bevi worden toegestaan. In het bestemmingsplan dient een relatie te worden gelegd met het onlangs vastgestelde externe veiligheidsbeleid van de gemeente. Daarnaast ligt het plangebied naast een route gevaarlijke stoffen.

##### **Reactie gemeente**

In de plantoelichting wordt een paragraaf inzake externe veiligheid opgenomen. Aanvullend verwijst de gemeente naar haar reactie bij de opmerking van de provincie over dit punt aangaande de regeling in de voorschriften.

##### **2. Calamiteitenregeling**

De brandweer merkt op, dat de calamiteitenontsluiting tevens een tweede volwaardige aanrijroute voor de hulpdiensten moet zijn. De gemeente wordt verzocht om in de uitvoeringsfase hierover overleg te voeren met de dienst.

##### **Reactie gemeente**

Bij de realisatie van het plan wordt de brandweer direct betrokken bij de opzet en uitvoering van de calamiteitenroute.

### 3. *Bluswaterriool*

Onduidelijk is of het bluswaterriool op het huidige bedrijventerrein Broeklanden wordt uitgebreid in verband met Kop van Broeklanden. Zo nee, dan vraagt de brandweer zich af hoe de (secundaire) bluswatervoorziening wordt geregeld.

#### *Reactie gemeente*

Het is inderdaad de bedoeling dat wordt aangesloten op het bluswaterriool van het huidige bedrijventerrein. Op die manier kan in voldoende mate de aanwezigheid van bluswater worden gewaarborgd.

## 5. Plaatselijk Belang Hardenbergerveld.

### Inhoud:

Plaatselijk Belang Hardenbergerveld geeft aan, dat de uitbreiding van het bedrijventerrein en het verhogen van de geluidzone een aantasting van het woon- en leefgenot met zich meebrengen.

#### *Reactie gemeente*

Door de komst van het bedrijventerrein Kop van Broeklanden krijgt een deel van het landelijk gebied een andere, stedelijke, functie. De gemeente merkt op, dat bij de stedenbouwkundige opzet van het plan veel aandacht is besteed aan de inpassing van deze stedelijke functie in het landschap. De bestaande landschappelijke elementen, zoals de verkavelingstructuur, waterlopen en boomsingels worden zoveel mogelijk gerespecteerd. Ook wordt veel aandacht geschonken aan de overgang van het bedrijventerrein naar het omliggende landschap. Voor wat betreft de geluidzone merkt de gemeente op, dat voor een aantal woningen (opnieuw) een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld. De maximaal toelaatbare waarde voor het binnenniveau, 35 dB(A), zal daarbij niet worden overschreden. Dit betekent dat wettelijk gezien het woon- en leefgenot van omwonenden gewaarborgd blijft. De gemeente is alles overwegende van mening dat van een aantasting van het woon- en leefgenot geen sprake is.

### 3.3 Conclusie

De reacties leiden tot de volgende aanpassingen in het plan.

#### Plankaart:

Geen aanpassingen.

#### Voorschriften:

In de planvoorschriften wordt de vestiging van inrichtingen in de zin van het Bevi uitgesloten. Via een vrijstellingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders is onder voorwaarden de vestiging eventueel wel mogelijk.

#### Toelichting:

- De kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan het bedrijventerrein Kop van Broeklanden zal uitgebreider worden aangetoond.
- In de plantoelichting wordt een paragraaf inzake externe veiligheid opgenomen.
- De financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan zal uitgebreider worden beschreven.
- In de plantoelichting zal het (aanvullende) luchtkwaliteitonderzoek worden beschreven.

Vastgesteld door Burgemeester en Wethouders van Hardenberg d.d. 4 november 2008

Burgemeester,

Secretaris,

**Inventarisatie bomen terrein v.m. kwekerij 'De Horizon', Emtenbroekerdijk te Venebrugge.  
t.b.v. uitbreiding bedrijventerrein Broeklanden.**

**Datum: 26 februari 2008**

**Aanwezig: de heren**

**Te gebruiken bomen.**

<b>Volgnr.</b>	<b>Soort boom</b>	<b>Stamdikte</b>	<b>Opmerkingen/aanvullingen</b>
1	Quercus robur (zomer eik)	85	Kapvergunningplichtig, niet in te passen.
2	Quercus robur (zomer eik)	65	Kapvergunningplichtig, niet in te passen.
3	Tilia europaea (koningslinde)	65	Kapvergunningplichtig, niet in te passen.
4	Quercus robur (zomereik)	± 65	Kapvergunningplichtig, niet in te passen.
5	Quercus robur (zomereik)	40	Kapvergunningplichtig, niet in te passen.
6	Tilia europaea (koningslinde)	45	Kapvergunningplichtig, niet in te passen.

Bovengenoemd bomen staande op het terrein zijn exemplaren die vallen onder de (kap)vergunningplicht conform de A.P.V. gemeente Hardenberg. De bomen zijn op het terrein blijven staan. De bomen zijn echter niet in te passen in het op te stellen bestemmingsplan. De overige beplanting bestond uit het nog aanwezige restant handelsvoorraad kwekerij en uit beplanting die stond in de siertuin behorende bij de woning op het perceel.

In de handelsvoorraad waren een aantal kleinere exemplaren bomen aanwezig die mogelijk nog te verplanten waren. De afdeling BOR heeft deze exemplaren bekeken en beoordeeld dat helaas geen enkel exemplaar voor herplant elders gebruikt kan worden. Evenals de overige handelsvoorraad en overige beplanting zijn deze boompjes verwijderd.

Voor de inrichting van het nieuwe bestemmingsplan moet een compenserende beplanting worden opgenomen. De te planten bomen dienen – waar mogelijk – te bestaan uit inheemse soorten en in een zware plantmaat bijv. een stamomtrek van 30 – 35 of 35 – 40 cm. te worden geplant.

De oeverkanten van de te realiseren waterpartijen in het bestemmingsplan dienen zoveel mogelijk als natuurvriendelijke oever te worden aangelegd.

De overige beplanting, met name aan de buitenzijde/randen van het bestemmingsplangebied dient te bestaan uit een natuurlijk ingerichte beplanting, bestaande uit inheemse soorten met een hoge natuur- en ecologische waarde.

Door middel van het vergroten van de natuurwaarden binnen het plangebied kan een duurzaam en ecologisch aantrekkelijk bedrijventerrein worden gerealiseerd.

Afdeling Infrastructuur en Gebouwen.