

Onderwerp Vaststellen ontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark Mercator.

Stuknr. 2007/1654

De raad van de gemeente Hardenberg;

overwegende, dat het ontwerp van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Mercator met alle voor het plan van belang zijnde stukken/ onderzoeksrapporten vanaf donderdag 13 juli 2006 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat een ieder tijdens deze termijn een zienswijze kon indienen;

dat tijdens deze termijn een zienswijze is ingediend door:

1. , Julianastraat 82a;
2. Vellinga Menkveld architecten / namens Langewijk
200;
3. Langewijk 188;
4. Langewijk 242;
5. Korte Jacht 9;
6. Langewijk 228;
7. Kortejacht 7;
8. Langewijk 178a
(ingetrokken bij brief van 22 september 2006);
9. Langewijk 224;
10. Kelvinstraat 28;
11. Anerweg Noord 128 (Lutten);
12. De Aak 58;
13. Langewijk 226;
14. (ingetrokken bij brief van 29
september 2006).

Gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 20 februari 2007, kenmerk 2006/KPIE/113219 en de Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Mercator en met overneming van de motivering vervat in dit voorstel en de nota zienswijzen;

gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

Besluit:

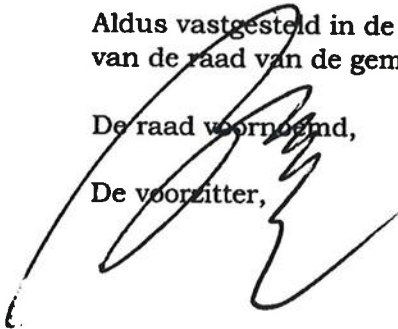
1. De zienswijzen genoemd onder:
 - 1, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 en 13 met overneming van de motivatie zoals die is opgenomen in het voorstel en de nota zienswijzen, niet over te nemen;
 - 2 en 9, met overneming van de motivatie zoals die is opgenomen in het voorstel en de nota zienswijzen, (deels) over te nemen;

2. Het bestemmingsplan bedrijventerrein Mercator gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de ambtshalve aanpassingen zoals die genoemd zijn in hoofdstuk 3 van de nota zienswijzen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Hardenberg van 13 maart 2007.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

De griffier,

A handwritten signature in black ink, featuring a prominent horizontal oval shape with a vertical line crossing it, and a long horizontal tail extending to the right.

Behoort bij besluit van
de raad van de gemeente Hardenberg

agendapunt 02/1654

d.d. 13 MRT 2007

De raad voornoemd,

De voorzitter,

De griffier,



**Bestemmingsplan
bedrijvenpark Mercator**

Inhoud:

Toelichting en bijlagen
Voorschriften

Plankaart nr. 115.25.50.00.00.C01
Stedenbouwkundig ontwerp 115.25.50.00.00.B01

Losse bijlage:
Grondexploitatie

BügelHajema
ADVISEURS

Hardenberg/Assen
Projectnummer 115.25.50.00.00
28 november 2006



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Huidige situatie	5
3	Beleid	7
3.1	Rijk	7
3.2	Provincie	8
3.3	Gemeente	9
4	Planbeschrijving	15
4.1	Locatiekeuze	15
4.2	Functionele uitgangspunten	17
4.3	Ruimtelijke uitgangspunten	19
4.4	Uitwerking bestemmingsplan	22
5	Juridische vormgeving	23
5.1	Algemeen	23
5.2	Planvorm	23
5.3	Bestemmingen en afweging van belangen	23
5.4	Afstemming op andere wetten en verordeningen	24
6	Milieu	29
6.1	Wegverkeerslawaaï	29
6.2	Milieuzonering	30
6.3	Externe veiligheid	32
6.4	Flora en fauna	33
6.5	Archeologie	35
6.6	Bodem	35
6.7	Water	36
6.8	Luchtkwaliteit	38
7	Inspraak en overleg	41
7.1	Inspraak	41
7.2	Overleg	42
7.3	Nader overleg	47
8	Economische uitvoerbaarheid	53

Bijlagen

1

Inleiding

Aanleiding

Binnen Dedemsvaart is behoefte aan nieuw bedrijventerrein. Met de invulling van De Rollepaal wordt aan een deel van die behoefte tegemoetgekomen. Een specifiek deel bleef tot nu toe onbediend. Het gaat dan met name om volumineuze detailhandel, dienstverlening en kleinschalige, milieuvriendelijke bedrijvigheid. Op het bedrijvenpark Mercator zal aan deze vraag worden tegemoetgekomen. In het rapport Behoefteraming Mercator (Seinpost, 2004) is dit onderbouwd. Hierop zal in het derde hoofdstuk nader worden ingegaan.

Bedrijvenpark Mercator zal zich niet alleen in het bedrijfssegment van andere bedrijventerreinen in Dedemsvaart onderscheiden. Er wordt gestreefd naar een terrein van hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Een parkachtige inrichting waar representativiteit een hoofdkenmerk vormt. Deze invulling doet recht aan het aanwezige landschap, de ligging aan de rand van het dorp en het zicht vanaf de N377 op dit gebied. Om deze kwalitatieve inzet kracht bij te zetten, is in samenhang met dit bestemmingsplan gelijktijdig een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Plangebied

Op het overzichtskaartje voor in deze toelichting is de globale ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Het plangebied bestaat uit de gronden tussen de Langewijk en het Ommerkanaal. In het westen worden deze begrensd door de Zuidwolderstraat en in het oosten door het Kortejacht. De bestaande bebouwing aan de Langewijk is ook binnen het plangebied opgenomen.

Op dit moment zijn voor het plangebied de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- bestemmingsplan Langewijk Noord, vastgesteld op 21 april 1994, goedgekeurd op 16 september 1994;
- bestemmingsplan Omgeving Zuidwolderstraat, vastgesteld op 21 april 1994, goedgekeurd op 16 september 1994;
- bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 27 december 1989, goedgekeurd op 14 augustus 1990 (Kroonbesluit 10 maart 1993);
- bestemmingsplan Buitengebied Avereest, vastgesteld op 23 november 2000, goedgekeurd op 3 juli 2001;
- plan in hoofdzaak, vastgesteld op 13 februari 1963, goedgekeurd op 4 mei 1964.

Planvorm

De gemeente werkt tussen 2002 en 2007 aan de actualisering van haar bestemmingsplannen voor het bebouwde gebied. Om de plannen inhoudelijk op elkaar te laten aansluiten, is een zekere mate

van standaardisatie nodig. Dit is vormgegeven in het rapport "Een gemeentelijke standaard" (gemeente Hardenberg, 2002). De standaard geldt als handleiding voor het opstellen van alle nieuwe bestemmingsplannen. Binnen onderhavig bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij deze standaard.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk is een korte karakteristiek van de huidige inrichting van het plangebied gegeven. Het relevante beleidskader van het Rijk, de provincie en de gemeente is in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 is de toekomstige inrichting van het plangebied aan de hand van het stedenbouwkundig ontwerp weergegeven. De juridische vertaling van deze nieuwe inrichting komt in hoofdstuk 5 aan bod. Hoofdstuk 6 gaat in op de toets aan belangrijke wet- en regelgeving. Daarbij is vooral aandacht voor milieuhygiënische aspecten en waarden op het gebied van ecologie en archeologie. In de hoofdstukken 7 en 8 is achtereenvolgens ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

2

Huidige situatie

Ligging

Langs de noordzijde van het plangebied ligt de N377. Deze doorgaande provinciale weg vormt de verbinding tussen de A28 en Coevorden. De Langewijk aan de zuidzijde van het plangebied is een van de belangrijkste hoofdaders in de wegenstructuur van Dedemsvaart. De weg fungeert als verzamel- en verdeelstraat voor het plaatselijke verkeer. De Langewijk is op twee plaatsen met de N377 verbonden. Aan de westzijde middels de Zuidwolderstraat en aan de oostzijde via de Industrierweg. Laatstgenoemde weg vormt de belangrijkste externe ontsluiting voor het industrieterrein De Rollepaal. De prominente ligging bij de entree van het dorp maakt het plangebied tot een zichtlocatie.



Het Ommerkanaal met rechts het plangebied

Karakteristieken

De bestaande bebouwing in het plangebied wordt ontsloten door de Langewijk en het Kortejacht. De Langewijk is van oorsprong een zijkanaal van de Dedemsvaart. Het water is in de zestiger jaren gedempt en vervangen door een tweestrooksweg met een royale middenberm. Het kaarsrechte tracé, in combinatie met de lintbebouwing aan de noordzijde, geeft duidelijk het beeld weer van een jongere veenkolonie. De waterafvoerende functie van de Langewijk is overgenomen door het Ommerkanaal. De lintbebouwing langs de Langewijk bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen met één of twee bouwlagen en kap. Daarnaast is er lichte bedrijvigheid aanwezig. De opstreckende

■
kavels achter deze woon- en bedrijfspanden grenzen aan weidegronden. Een deel van dit agrarisch gebied wordt door middel van een bosje afgeschermd van de provinciale weg. Een bijzonderheid in het plangebied is de kerktoren van de rooms-katholieke kerk (Langewijk 170a).



Plangebied vanuit oostelijk gezichtspunt

■

3

Beleid

3.1 Rijk

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen, namelijk 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.

Deze doelen komen in dit bestemmingsplan zijdelings aan bod, onder andere bij het onderzoek naar ecologische en archeologische waarden en de paragrafen over externe veiligheid.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de visie van het kabinet op het volledige verkeer en vervoersbeleid tot 2020, waarbij wordt aangegeven wat het kabinet wil én kan op het terrein van verkeer en vervoer. Uitgangspunt daarbij is het bieden van bereikbaarheid van deur tot deur binnen de randvoorwaarden van veiligheid en kwaliteit van de leefomgeving. De ruimtelijke aspecten van het verkeers- en vervoersbeleid worden opgenomen in de Nota Ruimte. De Nota Mobiliteit is de opvolger van het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV2).

NMP4

In het Vierde Nationaal Milieubeleidsplan zijn de lijnen uitgezet voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenaamde risicobenadering, welke is onder te verdelen in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft burgers in hun directe woonomgeving een minimum beschermingsniveau. Het groepsrisico heeft tot doel dat de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers expliciet wordt afgewogen en verantwoord.

Aan de zuidzijde van het plangebied is een LPG-tankstation gelegen. Voor het vulpunt hiervan geldt een risicozone. In hoofdstuk 6 is hierop nader ingegaan.

3.2 Provincie

Het Streekplan Overijssel 2000+ integreert de toekomstige plannen voor ruimte, water en milieu binnen de provincie. Sociale kwaliteit en welzijn vormen de hoofdmotieven voor dit leefomgevingsbeleid. Het bieden van ontwikkelingsruimte voor economische groei en het behouden en versterken van de "kroonjuwelen" (kwaliteiten op het gebied van natuur en cultuurhistorie) spelen daarbij een essentiële rol. Rode draad vormen de bundeling en juiste lokalisering van functies. Het toepassen van deze principes leidt tot een aantal keuzes ten aanzien van gebieden waar vooral ontwikkelingsruimte is voor economische functies en gebieden waar het accent ligt op de kwaliteit van de natuurlijke omstandigheden.

Een groot deel van de stedelijke taakstelling zal volgens de provincie in de stadsgewesten en streekcentra moeten worden gerealiseerd. Dedemsvaart behoort tot de "grotere kernen" en heeft daarmee beperktere ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw, bedrijvigheid en voorzieningen. Dat neemt niet weg dat de met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling zeer goed binnen het beleid past. Voor grotere kernen geldt dat voor vestiging en uitbreiding van uit de kern voortkomende en qua aard en schaal passende bedrijvigheid voldoende mogelijkheden aanwezig moeten zijn.

Grotere kernen dienen dus vooral aan lokale bedrijvigheid ruimte te bieden. Dit lokale karakter stijgt boven het kernniveau uit. De provincie geeft aan dat hiertoe ook behoren: "bedrijven die zich vanuit het op de betreffende kern georiënteerde buitengebied of uit omliggende kernen naar het bedrijventerrein in de kern willen verplaatsen". In bijzondere, incidentele gevallen kan een bedrijf van buiten zich vestigen. Hierbij moeten aantoonbare specifieke vestigingseisen aan de orde zijn, zoals toeleveringsrelaties, infrastructuur en terugdringen van mobiliteit. De gegadigden die zich tot nu toe bij de ontwikkelaar hebben gemeld, zijn bedrijven die binnen Dedemsvaart zijn gevestigd en/of daarop zijn georiënteerd (zie ook hierna, "Behoefteraming Mercator").

De provincie signaleert dat Dedemsvaart wellicht een complementaire werkgelegenheidsfunctie in relatie tot Hardenberg-kern kan vervullen. Hierbij kan verschuiving van de mogelijkheden voor bedrijfsvestigingen, welke Hardenberg-kern bezit vanuit haar streekfunctie, plaatsvinden.

Voor detailhandel geldt dat nieuwe ontwikkelingen niet ten koste mogen gaan van het voorzieningenniveau van de stadsgewesten. Het totale aanbod verkoopvloeroppervlak (bestaand en eventuele uitbreidingen) moet worden gerelateerd aan de functie van de kern in

de regio. De verantwoordelijkheid voor leefbaarheid en vitaliteit wordt door de provincie primair bij gemeenten gelegd. In bestemmingsplannen kunnen randvoorwaarden ten aanzien van de ruimtelijke vestiging van detailhandel worden opgenomen. De grote kernen dienen bij ingrepen in de bestaande detailhandelsstructuur een detailhandelsstructuurvisie op te stellen. Op basis van deze visie kan de toelaatbaarheid op een bepaalde plek worden beoordeeld. Deze detailhandelsstructuurvisie is eind 2004 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit bestemmingsplan past binnen de mogelijkheden die in deze visie aan Dedemsvaart zijn toegekend (zie volgende paragraaf).

Om het groene karakter van het verstedelijkte deel van de provincie te behouden, dienen nieuwe werkgebieden landschappelijk goed te worden ingepast. Aangegeven wordt dat er sprake dient te zijn van een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke vormgeving van de overgang tussen kern en land.

De locatie van het bedrijvenpark is op de functiekaart aangeduid als "zone 1". Dit gebied heeft landbouw als hoofdfunctie. In zone 1 zijn de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie gering.

3.3 Gemeente

In het streekplan is aan Dedemsvaart min of meer een eigen positie binnen de gemeente Hardenberg toegekend. Gesteld wordt dat Dedemsvaart zelfs wellicht een rol kan vervullen bij de opvang van bedrijven uit Ommen. In economische zin moet de rol van Dedemsvaart als "aanvullend" ten opzichte van de kern Hardenberg worden gezien. Vanuit die rol zal de kern zich profileren. Een ruim en divers aanbod aan bedrijventerrein kan hier zeker een bijdrage aan leveren. De ontwikkeling van het bedrijvenpark wordt om die reden door de gemeente ondersteund.

Detailhandelsstructuurvisie

De gemeente heeft op 21 december 2004 de detailhandelsstructuurvisie vastgesteld. Deze visie geeft antwoord op de volgende vraag: "Hoe kan het economisch voorzieningenniveau in de diverse kernen binnen Hardenberg zodanig worden versterkt, dat de consument in een hoogwaardig, aantrekkelijk en leefbaar winkelgebied zijn aankopen kan doen?" (Visie Detailhandelstructuur, gemeente Hardenberg, Seinpost, 2002). Wanneer wordt gekeken naar huidige winkelconcentraties, koopstromen, ligging en draagvlak, dan lijken Dedemsvaart en Hardenberg-kern twee min of meer zelfstandig functionerende gebieden te zijn. Dedemsvaart wordt als een koopcentrum met bovenlokale verzorgingsfunctie getypeerd. Het beleid is er op gericht dit in de toekomst uit te bouwen.

De visie constateert dat Dedemsvaart en Hardenberg beide een breed draagvlak voor volumineuze detailhandel¹ hebben. Grootschalige detailhandel² is alleen in Hardenberg-kern toegestaan. Het Mercatorterrein (c.q. plangebied) is aangewezen als geschikte locatie voor detailhandel in volumineuze goederen en detailhandel in meubels en aanverwante artikelen met een minimum verkoopvloeroppervlak van 1.000 m². Hierbij dient te worden opgemerkt dat het beleid voor de meubelbranche op de korte termijn is gericht op afname van het aantal winkels en schaalvergroting.

Een ruimtelijke concentratie van volumineuze detailhandel op het Mercatorterrein is volgens de detailhandelsstructuurvisie gewenst. Volumineuze winkels kunnen hier profiteren van een gezamenlijke trekkracht en van schaalvoordelen zoals een goede ontsluiting, geschikte parkeergelegenheid et cetera. Daarnaast kunnen ruimtelijke en verkeerstechnische problemen, die deze winkels op hun huidige locaties veroorzaken, door de verplaatsing worden opgelost. Voor de vestiging van bedrijvigheid op het Mercatorterrein geldt als voorwaarde dat er een duidelijke binding met Dedemsvaart (of het verzorgingsgebied) moet zijn. Verder dienen deze bedrijven een bovenlokale verzorgingsfunctie te hebben.

Binnen de voorschriften van onderhavig bestemmingsplan is volumineuze detailhandel alleen mogelijk via artikel 15 WRO (vrijstelling). De detailhandelsstructuurvisie vormt daarbij het toetsingskader. Deze vrijstellingsprocedure komt overeen met de provinciale Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen. Dit om te voorkomen dat een onevenredige aantasting van de bestaande verzorgingsstructuur ontstaat. Indien blijkt dat de belangstelling voor volumineuze detailhandel tegenvalt, zal het daarvoor aangewezen plangedeelte (circa 2 ha bruto) worden toegevoegd aan het "normale" bedrijventerrein.

Het bovenstaande is uitgewerkt in de Detailhandelsvisie Hardenberg, Deelrapport Dedemsvaart (Seinpost, 2004).

Behoefteraming

Mede naar aanleiding van het advies van de Provinciale Planologische Commissie (PPC, zie hoofdstuk 7) is de exacte behoefte aan nieuw bedrijventerrein binnen Dedemsvaart nader onderzocht. Daarbij zijn zowel de kwalitatieve als kwantitatieve vraag

¹ Het gaat hier om: handel in volumineuze artikelen op een perifere locatie (kernrand). Hieronder worden de traditionele PDV-branches begrepen.

² Grootschalig slaat op de vorm van de winkel en niet om de omvang van de goederen. De ondergrens wordt door de provincie Overijssel getrokken bij een verkoopvloeroppervlak van 1.500 m². Hieronder worden de traditionele GDV-branches begrepen.

in beeld gebracht. In het rapport "Behoefteraming Mercator" (Seinpost, 2004) zijn de uitkomsten van dit onderzoek weergegeven (zie losse bijlage). Geconcludeerd wordt dat de beoogde invulling, zowel wat betreft de doelgroep als het vestigingsmilieu, complementair is aan het bestaande aanbod. Wanneer het huidige aanbod en de geïnventariseerde vraag tegenover elkaar worden gezet, dan is de conclusie dat een spoedige ontwikkeling van het bedrijvenpark zelfs noodzakelijk is. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies samengevat.

- De voorkeur van bedrijven in Dedemsvaart met verplaatsingsplannen gaat uit naar locaties met een hoogwaardig karakter en deels ook met mogelijkheden voor wonen en werken. Dit aanbod ontbreekt in Dedemsvaart. De behoefte aan industrieterrein kan op dit moment worden geacommodeerd op Rollepaal-West.
- De ruimtebehoefte van bedrijven richt zich vooral op kleinere kavels (tot 2.500 m²) en op de ontwikkeling van een (kleinschalig) bedrijfsverzamelgebouw. Het huidige aanbod op Rollepaal-West voorziet hier niet in.
- De ruimtevraag van bedrijven concentreert zich op de korte termijn (tot en met 2006). Alleen op Rollepaal-West is direct uitgeefbare grond beschikbaar. Indien bedrijven niet hiervoor in aanmerking (willen) komen, hebben zij geen alternatief in Dedemsvaart.

Ambtelijk overleg
bedrijfswoningen

Naar aanleiding van de behoefteraming is met de provincie ambtelijk overleg gevoerd (brief d.d. 11 februari 2004). Daarin is onder meer de wenselijkheid van het toestaan van dienstwoningen besproken. De provincie constateerde dat in Dedemsvaart, op het moment dat Moerwijk is volgebouwd, wellicht behoefte is aan gemengd hoogwaardig bedrijventerrein met dienstwoningen. De gemeente heeft hierom besloten aanvullend de mogelijkheid voor bedrijfswoningen op te nemen. Hieraan zijn in de voorschriften een aantal voorwaarden gekoppeld. Zo is als eis gesteld dat eerst de bedrijfsbebouwing moet worden gerealiseerd alvorens een woning mag worden gebouwd. Verder moet de woning zodanig worden gesitueerd dat er zo weinig mogelijk belemmeringen voor omliggende bedrijven uit voortvloeien.

Welstandsnota

Op grond van de aankomende wijziging van de Woningwet zijn gemeenten voor het welstandstoezicht verplicht te beschikken over een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. De Gemeentelijke Commissie voor Welstand en Monumenten dient vervolgens de bouwplannen aan de hierin opgenomen uitgangspunten te toetsen. De gemeente Hardenberg heeft inmiddels de welstandsnota "Gemeente Hardenberg, voor altijd mooi" opgesteld.

De nota is op 16 september 2002 vastgesteld door de raad en is op 1 oktober 2002 in werking getreden.

In de welstandsnota is Dedemsvaart ingedeeld bij de veenontginningslandschappen. Voor dit landschapstype worden twee beleidslijnen aangegeven:

- handhaven van de belangrijkste bebouwingskarakteristieken: openheid, grootschaligheid en regelmatigheid;
- herstellen van de kaprichting en het onderscheid tussen boerderij en burgerwoning.

Genoemde karakteristieken zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Door de ligging tussen de N377 en de bestaande bebouwing is zelfs sprake van kleinschaligheid en enige beslotenheid. In de welstandsnota worden ook enkele beleidslijnen voor het bedrijventerrein De Rollepaal aangegeven. Zo is bepaald dat de randen van het terrein een kwalitatief aantrekkelijk beeld dienen te geven. Dit zal ook bij de uitwerking van het onderhavige bestemmingsplan worden meegenomen.



Kaart 2 : Mogelijke lokatie bedrijventerrein Dedemsvaart



55 dB(A) contour N377



4

Planbeschrijving

4.1 Locatiekeuze

Locatieonderzoek

Reeds in een locatieonderzoek uit 1995 (zie kaart 2) is het plangebied als potentiële locatie voor het bedrijvenpark aan de orde gekomen. In deze studie zijn zeven locaties bekeken. Het betreft de volgende gebieden:

1. de uiterste noordwesthoek van Dedemsvaart ten westen van de sporthal;
2. ten noorden van de Langewijk tussen de Zuidwolderstraat en het Kortejacht;
3. ten noorden van de Langewijk tussen het Kortejacht en de oostzijde van de Industrierweg;
4. het gebied tussen industrieterrein De Rollepaal en de zuiveringsinstallatie;
5. aan de zuidkant van het bestaande industrieterrein De Rollepaal;
6. ten zuiden van de Moerheimstraat en ten westen van de Stegerensallee;
7. ten zuiden van de Moerheimstraat en ten westen van industrieterrein De Rollepaal.



Het Kortejacht vanuit zuidelijk gezichtspunt

Bij de beoordeling van de zeven locaties hebben de volgende criteria een rol gespeeld:

1. de milieuhinder als gevolg van industrie en wegverkeerslawaaï mag geen onoverkomelijk beletsel zijn voor de bouw van bedrijfswoningen;
2. de locatie mag niet leiden tot belemmeringen voor woningbouw en industrie aansluitend aan de bebouwde kom van Dedemsvaart;
3. de locatie mag niet leiden tot sterke versnippering van het agrarische gebied rondom Dedemsvaart en tot aantasting van het landschap;
4. de locatie moet goed ontsloten zijn voor wegverkeer;
5. het bedrijventerrein moet tevens geschikt zijn voor bedrijven die een meer representatieve locatie zoeken (landschappelijk aantrekkelijke omgeving, zichtlocatie);
6. mogelijke hinder voor omwonenden (bedrijven, aan- en afvoer, verkeer) moet tot een minimum worden beperkt;
7. het terrein moet voldoende capaciteit hebben en zo mogelijk kunnen worden uitgebreid nadat alle grond is uitgegeven;
8. de verwerving van de betreffende terreinen zal niet op al te grote problemen mogen stuiten.

Geconstateerd is dat geen van de mogelijke bedrijvenlocaties positief scoort op alle aspecten. In het onderzoek werd aanbevolen om nader onderzoek te doen naar locatie 4 als locatie voor kleinschalige, milieuvriendelijke bedrijven met bedrijfswoning. Daarnaast en/of in aansluiting daarop werd aangegeven dat een zichtlocatie aan de N377 kon worden ontwikkeld (locatie 2).

Inmiddels zijn de locaties 4, 5 en 7 opgenomen in het bestemmingsplan De Rollepaal. In dit bestemmingsplan bestaan vestigingsmogelijkheden:

- voor bedrijven met een niet-milieuhinderlijk karakter (categorie 1 en 2) in combinatie met bedrijfswoningen. Deze mogelijkheden worden geboden aan de noordwestkant van het plangebied van bestemmingsplan De Rollepaal tussen de Langewijk en de Moerheimstraat;
- voor wat zwaardere bedrijven (categorieën 3 en 4) zonder dienstwoning aan de zuid- en zuidwestzijde van het plangebied van bestemmingsplan De Rollepaal tussen de Moerheimstraat en de Woudbloemweg.

Plangebied

Locatie 2 valt samen met het plangebied. De nabijheid van de N377, de entree en het kernwinkelgebied van Dedemsvaart maakt de locatie aantrekkelijk voor bedrijven die hechten aan representativiteit en bereikbaarheid.

4.2 Functionele uitgangspunten

In het voorliggende bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen:

- de bestaande bebouwing langs de Langewijk/ het Kortejacht;
- het nieuwe bedrijvenpark.

Bestaande bebouwing

Voor de bestaande bebouwing langs de Langewijk/ het Kortejacht geldt dat het bestaande aantal woningen blijft gehandhaafd, vermeerderd met een woning tussen Langewijk 240 en 242 en een woning tussen Langewijk 242 en 244. Laatstgenoemde woning kan worden gebouwd op basis van het vigerende bestemmingsplan "Langewijk Noord" (1994). Hier bestaat zelfs de mogelijkheid voor het realiseren van een dubbele woning. Van deze extra bouwmogelijkheid wordt afgezien om redenen van beeldkwaliteit. Op de plankaart is het betreffende perceel aangegeven als "nieuwbouwlocatie". Eerstgenoemde woning kan worden gerealiseerd op basis van artikel 11 WRO. Hiervoor dient een afzonderlijk procedureel traject te worden opgestart. Daarbij worden belangen op het gebied van flora en fauna, milieuhygiëne, archeologie en water expliciet afgewogen. Deze procedure biedt ook gelegenheid voor inspraak.



Het plangebied in vogelvlucht (oostelijk gezichtspunt)

De maatschappelijke voorzieningen in het lint van de Langewijk zullen worden gehandhaafd. Dit zijn de rooms-katholieke kerk met

Culturele
centrumvoorziening

begraafplaats, de scholengemeenschap Van der Capellen (De Zeven Linden), een kinderopvang en de rooms-katholieke basisschool De Langewieke. Voor de aanwezige bedrijvigheid geldt in principe handhaving van de bestaande vestigingen met uitzondering van de ACM, welke wordt gesaneerd. De bestaande bedrijvigheid is bestemd als Bedrijfsgebied I. Ruimte voor groei van deze bedrijven is doorgaans niet zonder meer aanwezig.

In december 2005 heeft de gemeenteraad uitgesproken dat er in Dedemsvaart een nieuwe culturele centrumvoorziening moet worden gevestigd op het terrein noordoostelijk van het kruispunt Zuidwolderstraat/Langewijk. Voor dit gebied, dat op de plankaart is bestemd als Groenvoorzieningen, is daarom een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming worden gewijzigd ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen in combinatie met horeca (inclusief jeugdsoos, zaalverhuur en theater-, concert- en filmvoorstellingen), parkeervoorzieningen, groen en water. Als voorwaarde voor het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat voor de locatie een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld waarin wordt zorggedragen voor een goede ruimtelijke inpassing.

Evenals voor de woning tussen Langewijk 240 en 242 geldt voor de centrumvoorziening dat een afzonderlijk procedureel traject moet worden doorlopen. Ook daarbij vindt een toets op het gebied van flora en fauna, milieuhygiëne, archeologie en water plaats en is er een inspraakmogelijkheid.

Bedrijvenpark

Ten noorden van de lintbebouwing aan de Langewijk zal het bedrijvenpark worden ontwikkeld. Het terrein wordt ontsloten vanaf de Zuidwolderstraat. Deze weg leent zich door de directe aansluiting op de provinciale weg uitstekend voor dit doel. Een tweede ontsluiting is mogelijk aan de oostkant van het plangebied. Deze loopt via een gedeelte van het Kortejacht naar de Langewijk en is uitsluitend bedoeld c.q. zal worden ingericht voor langzaam verkeer en hulpdiensten. Tevens is deze ontsluiting te gebruiken als nooduitgang in geval van calamiteiten.

Eventuele milieuhinder van de nieuwe bedrijven voor omwonenden wordt voorkomen door een zonering. De zonering sluit aan bij de in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering opgenomen indeling in milieucategorieën. Op de plankaart zijn drie zones opgenomen:

- zone a: bestemd voor bedrijven met milieucategorie 1 (aanvaardbaar op minimaal 10 m van woningen);
- zone b: milieucategorieën 1 en 2 (30 m);
- zone c: milieucategorieën 1 tot en met 3 (50 m).

Zone a valt samen met het gebied dat direct grenst aan het Kortejacht, Langewijk en Zuidwolderstraat. Vanwege de aanwezige woonbebouwing is hier bij recht milieucategorie 1 toegestaan en met vrijstelling categorie 2. Deze vrijstelling zal alleen worden verleend wanneer de aard van de milieubelasting gelijk te stellen is met die van een categorie 1-bedrijf. Deze afweging wordt gemaakt in het kader van de milieuvergunningverlening en veiligheid.

Het overige gebied is onderverdeeld in zone b en c, waarbij laatstgenoemde zone het verst van de bestaande woonbebouwing komt af te liggen.

Met deze zonering is gewaarborgd dat er geen aantasting van het huidige woon- en leefklimaat optreedt.

4.3 Ruimtelijke uitgangspunten³

Stedenbouwkundige modellen

In opdracht van De Vries Planontwikkeling uit Almere is eind jaren negentig door SVP Architectuur en Stedenbouw uit Amersfoort een studie verricht naar de mogelijkheden voor een bedrijvenpark aan de Langewijk. In het bijbehorende rapport werden vier stedenbouwkundige modellen aangedragen. De voormalige gemeente Avereest heeft destijds gekozen voor het model waarbij de hoofdontsluiting plaatsvindt vanaf de westzijde en waarbij voor het westelijke deel van het plangebied een zichtrelatie met de provinciale weg wordt gecreëerd. Het model voorzag verder in een waterplas met daaromheen kleinschalige kantoorbebouwing in het oostelijke plandeel. Als randvoorwaarde is destijds door de gemeente gesteld dat de ontsluiting aan de oostzijde moet lopen via het Kortejacht. Ook is door de voormalige gemeente Avereest als voorwaarde meegegeven dat ACM binnen de planvorming moet worden meegenomen. Het studiemodel heeft aan de basis gestaan van het stedenbouwkundig ontwerp dat aan onderhavig bestemmingsplan ten grondslag ligt. Dit ontwerp is als losse bijlage toegevoegd. Hieronder volgt een toelichting.

Stedenbouwkundig ontwerp

De prominente locatie langs de provinciale weg, aan het begin van het dorp, geeft de gebruikers van het bedrijvenpark een grote "zichtbaarheid". De locatie zal voor een deel het nieuwe gezicht van Dedemsvaart gaan bepalen.

De omgevingskenmerken hebben het uitgangspunt gevormd bij de inrichting van het plangebied. Het gaat daarbij om:

- De gerestaureerde kalkovens aan de westzijde.
- Het bebouwingslint aan de zuidzijde. Deze bebouwing is georiënteerd op de Langewijk en grenst met de achterzijde aan

³ De beschrijving van het stedenbouwkundig ontwerp is grotendeels overgenomen van SVP-Architectuur en Stedenbouw.

het plangebied. Het lint kent een grote variatie aan functie en bouwvolumes.

- Onregelmatige bebouwing aan de Korte Jacht (oostzijde).
- De noordzijde met het Ommerkanaal en de N377 met zijn op- en afritten.

Drie gebiedsdelen

Het plangebied valt grofweg uiteen in drie delen. De verscheidenheid van de verschillende delen geeft het langgerekte plangebied de gewenste kleinschaligheid die past bij het karakter van Dedemsvaart. Bij het westelijk deel van het gebied is de zichtbaarheid vanaf de provinciale weg en de aansluiting bij de bebouwing van de Zuidwolderstraat (met de kalkovens) heel belangrijk. Hier wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het silhouet van het toekomstige Dedemsvaart. De bedrijfsgebouwen zullen zo worden gesitueerd, dat er geen "achterkantensituatie" langs het Ommerkanaal ontstaat. Het centrale deel zal worden ingevuld met een grootschaliger bouwvolume. Direct aan het Ommerkanaal zijn twee kleinere bouwblokken geprojecteerd met daarachter een groter en aaneengesloten bouwblok. Daar tussenin bevindt zich de centrale parkeerplaats, die ruim in het groen is gezet. Het oostelijk deel van het plangebied zal in aansluiting op de omringende woonomgeving worden gekenmerkt door een kleinschalige vorm van bebouwing. Dit plandeel zal een parkachtige inrichting krijgen met veel beplanting en water. Ook zullen in dit deel de meeste bedrijfswoningen worden ondergebracht.

Samenhang

Door bij de oriëntatie van de bebouwing in het hele plangebied de orthogonale, rechthoekige structuur van de bestaande bebouwing in de omgeving over te nemen, wordt de eenheid hiermee versterkt. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om de grote uiteenlopende bouwvolumes op een samenhangende wijze ten opzichte van elkaar te positioneren. De orthogonale structuur is verzacht door de hoofdontsluitingsroute die op een speelse wijze het plangebied doorkruist.

Bouwvolumes en verkavelingstypen

Door een variatie in bouwvolumes en verkavelingstypen binnen het plangebied aan te brengen, zal er ruimte zijn voor uiteenlopende vormen van bedrijvigheid. Zowel volumineuze detailhandel als bedrijven die kleinschaliger van aard zijn, zoals kantoren en dienstverlening vinden in dit bedrijvenpark hun plaats. Bij de volumineuze detailhandel zal duidelijk worden ingespeeld op de behoefte aan herkenbaarheid en ruime parkeergelegenheid voor bezoekers.

West

Kenmerkend voor het stedenbouwkundig ontwerp is de groene entree die reageert op de landelijke omgeving met de kenmerkende kalkovens aan de overzijde van de Zuidwolderstraat. Deze groene entree wordt in het plangebied voortgezet in de groene oeverzone langs het Ommerkanaal. Ter hoogte van het oostelijke plandeel strekt deze groene zone zich uit over de gehele breedte van het plangebied en vormt zo de genoemde parkachtige setting die plaats biedt aan kleinschalige bebouwing.

Centrum

Vanuit de groene sfeer in het westelijke plandeel wordt via de smalle doorgang tussen de gebouwen in het centrale deel een andere sfeer geopend. De volumineuze bebouwing begrenst hier een open ruimte, waardoor een plein ontstaat. De beslotenheid van het plein maakt dit deel van het plangebied tot een formeel gebied. Het plein geeft een open aanzicht naar het water en maakt de grote bouwvolumes minder massief.

Oost

De losse bebouwingsstructuur in de rest van het plangebied levert een lagere bebouwingsdichtheid op. De groeninrichting komt hier nadrukkelijk tot uiting wat een informele sfeer tot gevolg heeft. De natuurlijke setting van het bedrijvenpark wordt versterkt door de aanwezigheid van een waterpartij. Door een deel van de bebouwing rond deze waterpartij te situeren, komen de gebouwen met de voet in het water te staan. Deze kwaliteitsimpuls draagt bij aan de uitstraling van de bebouwing. De waterpartij staat niet in directe verbinding met het Ommerkanaal. Een afscheiding wordt aangebracht om het verschil in waterniveau te overbruggen. De oever langs het Ommerkanaal krijgt ook een ecologische functie (zie hoofdstuk 6).

Bedrijfswoningen

In het plangebied zijn alleen bedrijfswoningen in het centrale en oostelijke plandeel toegestaan. Alleen ten zuiden van de 55 db(A)-geluidscontour is bedrijfswoningbouw mogelijk. De bedrijfswoningen van het centrale deel kunnen, bijvoorbeeld op een verdiepingslaag, worden geïntegreerd binnen het grote bedrijfsgebouw. Voor de bedrijfswoningen aan de oostkant geeft het stedenbouwkundig ontwerp enkele suggesties. De mogelijkheid voor vestiging is uiteindelijk met name afhankelijk van milieunormen (zie hoofdstuk 6).

4.4 Uitwerking bestemmingsplan

Beeldkwaliteit

Nadere uitgangspunten met betrekking tot ontsluiting, maatvoering en representativiteit zijn verwoord in een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan.

Duurzame stedenbouw

In nader overleg met de ontwikkelaar, de ondernemers en het waterschap zal waar mogelijk worden gestreefd naar:

- toepassing van duurzame energiebronnen, zoals zonne-energie, nu of in de toekomst;
- energiebesparing door duurzaam bouwen en door een duurzame bedrijfsvoering;
- duurzaam waterbeheer door afkoppeling en infiltratie van regenwater dat op daken, terreinen en wegen valt en waterbesparing;
- bevordering van de leefbaarheid door het beperken van emissies, geluidhinder en CO₂-uitstoot;
- duurzaam bouwen op basis van de eisen uit het Nationaal Pakket Duurzame Utiliteitsbouw.

Een en ander zal bij de technische vormgeving van dit bestemmingsplan worden uitgewerkt. In hoofdstuk 6 zal nader op de waterhuishouding worden ingegaan.

Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening vervat in:

- a. een kaart, schaal 1:1.000, met bijbehorende verklaring, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- b. een omschrijving van de bestemming, waarbij het toe te kennen doel of de doeleinden is aangegeven;
- c. voorschriften omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevindende opstallen.

5.2 Planvorm

Er is gekozen voor gebiedsgerichte, globale bestemmingen. Daarbij zijn de op de plankaart aan te geven juridisch harde begrenzingen tussen de verschillende functies beperkt tot een aantal essentiële onderdelen. Ten aanzien van de bestaande bebouwing is het bestaande bebouwingsbeeld uitgangspunt. Voor de afmetingen van de gebouwen zijn voorschriften gegeven met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, de afstand tot de erfscheiding en dergelijke.

5.3 Bestemmingen en afweging van belangen

Een eerste afweging met betrekking tot de toelaatbaarheid van functies en de omvang en plaats is gemaakt bij de voorbereiding van het plan. Dit heeft geresulteerd in de volgende bestemmingen:

- Woongebied;
- Maatschappelijke voorzieningen;
- Begraafplaats;
- Bedrijfsgebied I;
- Bedrijfsgebied II;
- Groenvoorzieningen;
- Water.

De bestemmingen Woongebied, Maatschappelijke voorzieningen, Begraafplaats, Bedrijfsgebied I en Groenvoorzieningen hebben allemaal betrekking op bestaande situaties. De bestemming Bedrijfsgebied II regelt het nieuw te ontwikkelen bedrijvenpark. Water heeft betrekking op het Ommerkanaal en de aan te leggen retentievijver.

Binnen de bestemmingen is in de voorschriften de plaats en omvang van de bebouwing aangegeven. Bij de voorbereiding is uitgegaan van het algemene (bebouwings)beeld. Ten aanzien van onderdelen kan achteraf wellicht de conclusie worden getrokken dat sprake is van een beperking, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het is dan gewenst om in de concrete situatie ten aanzien van de noodzaak, omvang en dergelijke opnieuw een afweging te maken ten opzichte van de overige belangen. Deze afweging wordt mogelijk door en vindt plaats op grond van de in het plan opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden en het kunnen stellen van nadere eisen.

De toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van in de bestemming begrepen doeleinden niet wezenlijk wordt aangetast. In de afweging staat het voorkomen van een onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de veiligheid centraal. Gelet op deze belangen dient het verlenen van een vrijstelling beperkt te blijven tot die situaties waarbij een strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking die niet werd beoogd en in het concrete geval ongewenst is. De toelating van volumineuze detailhandel is in de voorschriften gebonden aan een vrijstellingsbevoegdheid.

De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is beperkt tot de gevallen waarbij de functies van het betreffende gebied niet wezenlijk worden aangetast. Voor elke wijziging geldt in zijn algemeenheid dat in de afweging in elk geval moet worden meegenomen dat de wijziging geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het bebouwingsbeeld mag opleveren.

De mogelijkheid voor het kunnen stellen van nadere eisen mag de realisering van de activiteit als zodanig niet onmogelijk maken. De afweging bij een vrijstelling of wijziging kan leiden tot een weigering. Bij een nadere eis kan wel aan een onderdeel van een gebouw of aan de plaats ervan een voorwaarde worden gesteld, maar het gebouw als zodanig moet kunnen worden gerealiseerd.

5.4 Afstemming op andere wetten en verordeningen

Met het oog op de duidelijkheid, dan wel om een dubbel vergunningstelsel te voorkomen, is ten aanzien van een aantal wetten en/of verordeningen in artikel 8 van de voorschriften aangegeven hoe het gemeentebestuur bij de toepassing van de daarin opgenomen regelingen rekening houdt met het ruimtelijk beleid zoals dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd.

■
Dit betreft:

- de Wet op de openluchtrecreatie;
- de Woningwet (aanvullende werking Bouwverordening en de welstandsnota);
- het prostitutiebeleid.

Wet op de openluchtrecreatie

In de Wet op de openluchtrecreatie is voor bijzondere vormen van kamperen een vrijstelling of ontheffing mogelijk van het verbod om buiten een kampeerterrein te mogen kamperen. Deze vrijstelling of ontheffing is alleen mogelijk indien het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet. In het plangebied zijn dergelijke vormen van kamperen ongewenst. Met het oog op de duidelijkheid is aangegeven dat het bestemmingsplan zich verzet tegen deze bijzondere vormen van kamperen.

Woningwet

Aanvullende werking Bouwverordening

Ingevolge de Woningwet (artikel 9) blijven, bij strijdigheid tussen de voorschriften uit de Bouwverordening en die van het bestemmingsplan, de voorschriften uit de Bouwverordening buiten toepassing. Regelt het bestemmingsplan niets over het betreffende onderwerp, dan blijven de voorschriften uit de Bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. Onduidelijkheid kan ontstaan indien het bestemmingsplan een algemene regel geeft, bijvoorbeeld ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De vraag is dan of de specifieke regeling uit de Bouwverordening over bijvoorbeeld erfscheidingen buiten toepassing blijft. Met het oog op het geven van duidelijkheid is aangegeven welke stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening van toepassing blijven.

Welstandsnota

Vaak bestaat onduidelijkheid in hoeverre de in een bestemmingsplan gegeven marges door welstand mogen worden ingevuld. Mag in het geval van een in het bestemmingsplan voorgeschreven goothoogte van maximaal 6 m, welstand een lagere goothoogte eisen? De nieuwe Woningwet regelt in artikel 12 de relatie tussen de voor gemeenten verplicht gestelde welstandsnota, op basis waarvan welstandstoezicht moet plaatsvinden, en het bestemmingsplan. Analoog aan de hierboven besproken relatie tussen de Bouwverordening en het bestemmingsplan is in dit artikel van de Woningwet aangegeven dat: "voorzover de toepassing van de criteria uit de welstandsnota leidt tot strijd met het bestemmingsplan of met de in de Bouwverordening

opgenomen voorschriften van stedenbouwkundige aard, blijven die criteria buiten beschouwing". Dit betekent dat het bestemmingsplan vooraan boven de welstandsnota.

Vanwege de duidelijkheid is in de voorschriften aangegeven wanneer sprake is van de in de wet bedoelde strijd met het bestemmingsplan.

Prostitutiebeleid

In het bestemmingsplan is aangegeven dat het bestemmingsplan zich verzet tegen het gebruik als seksinrichting.

Handhaving

De gemeentelijke overheid is verantwoordelijk voor de handhaving van het bestemmingsplan. Het doel is om situaties die in strijd zijn met de voorschriften tegen te gaan. Handhaving omvat verschillende activiteiten.

Zo zal controle en toezicht moeten plaatsvinden om te constateren of er overtredingen bestaan. Vervolgens zal in veel gevallen worden getracht om met overleg een einde te maken aan de overtreding. Als dit niet lukt, zullen specifieke handhavingsmiddelen worden toegepast zoals bestuursdwang. Het legaliseren van een overtreding of het gedogen van een overtreding valt niet onder handhaving⁴.

Hierna wordt ingegaan op de instrumenten waarmee een gemeente handhavend kan optreden. Het handhavingsbeleid zal in verband met de recente gemeentelijke herindeling in de nieuwe organisatiestructuur verder worden ontwikkeld.

Preventieve handhaving

Preventieve handhaving heeft als doel om op voorhand overtreding van het bestemmingsplan te voorkomen. Voor een doelmatige handhaving van een actueel bestemmingsplan dient aan een aantal (algemene) voorwaarden te worden voldaan.

1. **Voorlichting**
Duidelijkheid verschaffen over de inhoud en de doelstellingen van het bestemmingsplan. Hieraan zal in ieder geval via de inspraak over het bestemmingsplan inhoud worden gegeven.

⁴ Legaliseren is het in overeenstemming brengen van de overtreding met de geldende regelgeving. Legalisatie is mogelijk door vergunningverlening, het verlenen van een vrijstelling of wijziging/herziening van het bestemmingsplan. Gedogen is het bewust afzien van handhaving. Het gedogen kan zowel expliciet geschieden in een schriftelijke gedoogbeschikking als impliciet in uittalingen of gedragingen waaruit de overtreder kan afleiden dat wordt afgezien van handhaving.

-
2. **Klachtenregistratie**
Door toepassing van een (geautomatiseerd) klachtenregistratiesysteem kunnen de binnengekomen klachten worden geregistreerd. Bijvoorbeeld door het halfjaarlijks opstellen van een trendrapport kan inzicht worden verschaft over hoe vaak een bepaald soort klacht voorkomt. Door verbeteracties kunnen in de toekomst klachten worden vermeden.
 3. **Toezicht**
Structurele controle in het veld heeft consequenties voor de inzet van personeel. Er zal tijd beschikbaar moeten worden gesteld voor regelmatige controles. In dit kader kan een afstemming tussen ruimtelijke ordenings- en milieucontroles mogelijk worden gemaakt door het geïntegreerd opstellen van een handhavingprogramma. De buitendienstambtenaar dient herkenbaar te zijn, bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van speciale kleding of een auto met afschrift van de gemeente.
 4. **Financiële maatregelen**
Financiële maatregelen zoals de verplichting extra legeskosten te betalen als pas achteraf een vergunning wordt aangevraagd of het verbinden van legeskosten aan de afgifte van een gedoogbeschikking.
 5. **Heldere lijn**
Door een eenduidige lijn te brengen in de gedragingen van de gemeente kan het optreden tegen overtredingen gemakkelijker worden gemotiveerd. Er ontstaat meer draagvlak voor het bestemmingsplan, omdat op gelijke wijze tegen gelijke gevallen wordt opgetreden.

Repressieve handhaving

Handhaving kan plaatsvinden door publiekrechtelijk, privaatrechtelijk of strafrechtelijk optreden. Deze vormen van handhaving zijn repressief van karakter. Hiermee wordt bedoeld dat de gemeente middelen heeft waarmee zij naleving kan afdwingen of tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden. De repressieve handhavingsmiddelen worden hierna kort beschreven.

1. **Publiekrechtelijke handhaving**
Deze vorm van handhaving bestaat uit het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom. Bestuursdwang omvat het doen wegnemen of herstellen van hetgeen in strijd is met de te handhaven regels of verplichtingen die uit de regels volgen. Dit houdt meestal in dat illegaal
-

gebouwde bouwwerken worden afgebroken en illegaal gebruik van gronden en opstallen wordt beëindigd. Het kan ook gaan om het beletten van een overtreding; in dat geval heeft een aanzegging tot bestuursdwang een preventieve werking. Voordat tot bestuursdwang wordt overgegaan, moet sprake zijn van een volledige belangenafweging van het belang van de overtreder tegen het openbare belang.

2. **Privaatrechtelijke handhaving**

Een overheidsorgaan kan slechts in bepaalde gevallen privaatrechtelijk optreden in geval van een overtreding van een bestemmingsplan. Bij deze vorm van handhaving moet sprake zijn van een privaatrechtelijke relatie tussen de overheid en de burger. Dit kan het geval zijn doordat het overheidsorgaan eigenaar is van grond of gebouwen, als een privaatrechtelijke overeenkomst bestaat bij verkoop of erfpacht of als sprake is van een jegens de overheid onrechtmatige daad. Hierbij moet het belang van een overheidsorgaan worden geschaad; het enkel overtreden van een voorschrift is niet voldoende.

3. **Strafrechtelijk optreden**

In een bestemmingsplan is de strafbaarstelling opgenomen met daarbij de strafmaxima. Opsporingsambtenaren worden genoemd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daarnaast zijn algemene opsporingsambtenaren van het Openbaar Ministerie (politie) bevoegd tot opsporing van strafbare feiten. Het strafrecht wordt als laatste middel in handhaving gezien; het bestuursrechtelijk optreden heeft de voorkeur.

Convenant "de ruimte op orde"

De gemeente heeft het convenant "de ruimte op orde" met de provincie Overijssel ondertekend, waarbij de gemeente onder meer heeft aangegeven dat zij met een plan van aanpak komt om gestructureerde handhaving van bestemmingsplannen vorm te geven.

6

Milieu

6.1 Wegverkeerslawaai

Wet geluidhinder

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van (bedrijfs)woningen. Gezien de ligging van deze woningen is hoofdstuk 6 (zones langs wegen) van de Wet geluidhinder van belang. In dit kader kennen alle wegen binnen de bebouwde kom met één of twee rijstroken op grond van artikel 74, lid 1 een zone van 200 m ter weerszijden van de weg. Artikel 74, lid 1 is niet van toepassing indien wordt voldaan aan de criteria genoemd in lid 2 en lid 3 van artikel 74. Dit betreft wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen waar op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt. Van belang zijn in dit verband de N377 en de Langewijk.

Akoestisch onderzoek

In het kader van dit bestemmingsplan is akoestisch onderzoek verricht. De uitkomsten daarvan zijn verwoord in de "Notitie wegverkeerslawaai Bestemmingsplan bedrijvenpark Mercator" (12 november 2006). Deze notitie is als bijlage opgenomen.

De geluidscontouren van de zoneplichtige wegen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Afstand tussen 50 dB(A) en 55 dB(A) geluidscontouren en wegas		
Wegvak	50 dB(A)	55 dB(A)
N377	288 m	139 m
Langewijk	27 m	13 m

Conclusies en aanvraag hogere waarde

Voor de te realiseren woning aan de Langewijk wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden met 4 dB(A). Voor de bedrijfswoningen binnen het bedrijvenpark bedraagt deze overschrijding maximaal 5 dB(A).

Een hogere waarde is bij Gedeputeerde Staten aangevraagd en verkregen op grond van de volgende motivatie.

1. Maatregelen die bevorderen dat minder gebruik wordt gemaakt van de N377 zijn niet aan de orde. De functie van deze weg is en blijft stroomweg.
2. Maatregelen gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting, vanwege de weg, van de gevels van de

- betrokken woningen tot 50 dB(A) ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en verkeerskundige aard.
3. Het betreft langs de Langewijk een nog niet geprojecteerde woning binnen de bebouwde kom, die door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvult (artikel 2, lid 2, sub b, onder 4 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen).
 4. Het betreft langs de N377 nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom, die ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid (artikel 2, lid 2, sub b, onder 3 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen).
 5. De gevelbelasting gaat de maximale waarde van 65dB(A) voor de woning aan de Langewijk en 55 dB(A) voor de bedrijfswoningen, waarvoor Gedeputeerde Staten een hogere waarde kan verlenen, niet te boven.

6.2 Milieuzonering

Bestaande bedrijvigheid

Naast het aspect geluidhinder zijn ook andere vormen van milieuhinder (stank, stof, gevaar et cetera) in beschouwing genomen, die mogelijk van invloed kunnen zijn op de in de omgeving aanwezige woonbebouwing.

Binnen het plangebied komt een aantal bedrijven voor. Deze zijn in de tabel hieronder weergegeven.

Bedrijf	Adres	SBI*	Afstand**	Categorie***
Café/zaal	Langewijk 180	554	50	3
Hotel/restaurant	Langewijk 194	5511	30	2
Slagerij	Langewijk 174	5222, 5223	30	2
Fotostudio	Langewijk 196	7481.3	30	2
Automobielbedrijf/ Tankstation met LPG	Langewijk 200	505	80	3
Rijschool	Langewijk 208	6322,6323	10	1
Kapsalon	Langewijk 232	9302	10	1
Agrishop	Langewijk 240	014	50	3
Autobedrijf	Kortejacht 1	501,502,504	30	2

* SBI = Standaard Bedrijfsindeling

** Grootste afstand tussen bedrijven en overwegend woongebied

*** (uit: VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, 1999) Categorie volgens de VNG-indeling

De nieuwe bestemming binnen het plangebied legt geen beperkingen op aan deze bestaande bedrijvigheid.

Aan de Langewijk 236 bevindt zich nog een agrarisch bedrijf. Met de ontwikkeling van het voorliggende plan wordt de agrarische bedrijfsfunctie beëindigd en gewijzigd in een woonfunctie. Ook aan de overzijde van de N377 bevinden zich enkele agrarische bedrijven (Noord Stegeren 2, 6 en 8). De afstand tussen deze bedrijven en het plangebied bedraagt circa 75 m. Het gaat hier om melkveehouderijen. De VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering geeft aan dat voor dit type bedrijvigheid een afstand van 50 m geldt ten opzichte van een overwegende woonomgeving. Deze zone valt ruim buiten het plangebied.

Maatschappelijke voorzieningen

Aan de zuidkant van het plangebied ligt, zoals gezegd, een aantal maatschappelijke voorzieningen. Ook deze voorzieningen hebben op basis van de genoemde VNG-brochure een zone. Voor scholen en kerken geldt een afstand van 30 m ten opzichte van woningen. Binnen deze afstand zullen geen dienstwoningen worden toegestaan. Aangezien in de strook direct grenzend aan de maatschappelijke voorzieningen alleen bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan, is er geen sprake van onevenredige hinder. Deze categorieën zijn namelijk aanvaardbaar binnen een woonomgeving, zoals in het lint van de Langewijk.

Voor de begraafplaats gelden geen harde afstandsnormen. De Inspectierichtlijn lijkbezorging (3^{de} herziene druk, 1999) van de Inspectie van de Volksgezondheid voor Milieuhygiëne geeft enige richtlijnen ten aanzien van inrichting, technisch beheer en onderhoud van begraafplaatsen. In de richtlijn wordt geadviseerd om de maximale geluidsbelasting op begraafplaatsen ten hoogste 45 dB(A) te laten bedragen. Verwacht wordt dat deze geluidsrichtlijn niet wordt overschreden. Verder is het van belang om een bepaalde drooglegging te garanderen. Hierop is in paragraaf 6.7 ingegaan.

Nieuwe bedrijvigheid

De toe te laten bedrijvigheid op het nieuwe bedrijventerrein is afgestemd op de ligging ten opzichte van de bestaande woningen aan de Langewijk en het Kortejacht. Binnen de bestemming Bedrijfsgebied II is een interne milieuzonering toegepast, waarbij in principe overal bedrijven uit categorie 1 zijn toegestaan en op het overige terrein (met vrijstelling) ook bedrijven uit categorieën 2 en 3. Deze milieuzonering is op de plankaart aangeduid. Zie ook paragraaf 4.2.

De nieuwe bedrijvigheid legt door de gekozen zonering geen beperkingen op aan bestaande woningen in de directe omgeving.

6.3 Externe veiligheid

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben, duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

Inmiddels is ten aanzien van inrichtingen het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking getreden. Ook ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen zullen in de toekomst wettelijke normen worden vastgesteld. Vooral nog dient op dit punt echter te worden gewerkt met bestaande circulaires, nota's en handreikingen zonder wettelijke status.

In het onderstaande zullen de voor het plangebied relevante risicofactoren worden beschreven en worden de risico's voor het gebied afgewogen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid van inrichtingen is de aanwezigheid van het tankstation met LPG-installatie aan de Langewijk van belang. Ten aanzien van dit verkooppunt is een veiligheidsanalyse uitgevoerd welke in de bijlagen is opgenomen. Hieruit blijkt dat de verkoop in de huidige vorm niet aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen kan voldoen. Gelet hierop is een aantal alternatieven onderzocht waarbij één alternatief vanuit het oogpunt van externe veiligheid als voorkeursalternatief is aangemerkt. Hierbij wordt het vulpunt van de inrichting verplaatst naar een locatie op het nieuwe bedrijventerrein. Voor een volledig overzicht van de overwegingen en de bijbehorende gegevens wordt verwezen naar de in de bijlagen opgenomen veiligheidsanalyse.

Conform het bepaalde in het Besluit externe veiligheid inrichtingen is de analyse van het risico voorgelegd aan de Regionale Brandweer. Dit advies is tevens als bijlage opgenomen.

Op grond van de analyse en het advies van de brandweer is door het college van Burgemeester en Wethouders besloten mee te werken aan het realiseren van het voorkeursalternatief. Dit alternatief is dan ook in het bestemmingsplan opgenomen en juridisch vastgelegd. Hierbij moet nog worden opgemerkt dat in de voorschriften een

regeling is opgenomen waarmee de ontwikkeling van het bedrijfspark binnen het invloedsgebied van de huidige inrichting kan worden voorkomen zolang het alternatief nog niet is uitgevoerd.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Zoals gezegd, bestaat voor het vervoer van gevaarlijke stoffen nog geen wettelijke normering zoals die voor inrichtingen. Wel is in 1996 de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen opgesteld, waarin het veiligheidsbeleid ten aanzien van vervoer is neergelegd. Als praktisch vervolg hierop is de handreiking Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen verschenen, waarin het beleid uit de nota naar de praktijk wordt vertaald.

De systematiek van de normering is voor een groot deel vergelijkbaar met die uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook in dit geval moet een afweging worden gemaakt ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ten opzichte van risicogevoelige objecten.

De bijlagenkaarten bij het verkeersbesluit, nummer:

2004/EPLA/77531, geven een overzicht van rijkswegen en provinciale en gemeentelijke wegen die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De N377 (Coevorderweg) is voor het plangebied de dichtstbijzijnde weg waar vervoer van gevaarlijke stoffen is toegestaan.

Om te bepalen of sprake is van een aanvaardbaar risico kan gebruik worden gemaakt van de gegevens uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen en de door de provincie opgestelde analyse Transport gevaarlijke stoffen in Overijssel. Uit de combinatie van deze gegevens blijkt dat binnen de provincie geen wegvakken voorkomen waar het risico de normen overschrijdt.

Om deze conclusie nog eens extra te staven heeft de gemeente een onderzoek door Oranjewoud laten uitvoeren ten aanzien van deze weg in het kader van het bestemmingsplan Slagharen werkgebied Moeshoek. Dit rapport is als afzonderlijke bijlage bij voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Uit dit rapport blijkt dat de risico's vanwege de transportroute zodanig gering zijn dat deze geen belemmeringen opleveren voor in de nabijheid van de weg geprojecteerde ontwikkelingen.

6.4 Flora en fauna

In de Flora- en faunawet wordt gesteld dat voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.



Begin juli 2004 is onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet verricht. Hieronder is kort op de belangrijkste conclusies ingegaan. Voor meer informatie wordt verwezen naar het onderzoeksrapport "Advies Flora- en faunawet bestemmingsplan bedrijventerrein Mercator, Gemeente Hardenberg" (AD ECO, 3 augustus 2004).

Gebiedsbescherming In of direct grenzend aan het plangebied zijn geen speciale beschermingszones, Natuurmonumenten of delen van de Ecologische Hoofdstructuur aanwezig. Uit de ligging van het plangebied vloeit derhalve geen bescherming voort.

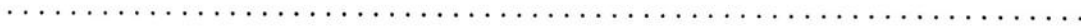
Soortbescherming *Niet bedreigde diersoorten*
Er zijn geen belangrijke floristische waarden in het plangebied aangetroffen. De geplande bedrijfsbebouwing vormt geen bedreiging voor de voorkomende insecten, reptielen, vissen en vleermuizen.

Vogels
Alle vogelsoorten zijn beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Ontheffing van verstoring is niet mogelijk. Daarmee is in principe iedere ontwikkeling moeilijk te realiseren. Toch zal ontwikkeling mogelijk moeten blijven. Er zal dus een goede afweging ten aanzien van de gevolgen moeten worden gemaakt.
De verstoring van enkele exemplaren door de bouwactiviteiten (bouwrijp maken grond, kappen bomen) blijkt voor geen enkele soort als geheel bedreigend. De goede staat van instandhouding is niet in het geding.

Volgens de afwegingssystematiek van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kunnen de activiteiten worden uitgevoerd, mits versturende activiteiten buiten het broedseizoen plaatsvinden of verstoring voor de aanvang van het broedseizoen is begonnen (15 maart tot en met 15 juli) en er continu werkzaamheden plaatsvinden zodat verstoringsgevoelige vogelsoorten niet alsnog tot broeden komen.

Vrijgestelde soorten In het plangebied komen enkele amfibieën en zoogdieren voor. Voor deze soorten geldt een vrijstelling voor de artikelen 9 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstellingen zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor verstoring van deze soorten hoeft dus geen ontheffing te worden aangevraagd.

Aanbevelingen Waar mogelijk dient bestaande beplanting en water te worden ingepast.
Bij de aanleg van nieuwe beplanting verdient het aanbeveling gebruik te maken van inlandse besdragende heesters en bomen.



6.5 Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van het Verdrag van Malta (1992) te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Een van de hulpmiddelen daarbij is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW geeft voor het plangebied een middelhoge trefkans op archeologische waarden aan. Er is daarom een inventariserend onderzoek uitgevoerd naar de wijze waarop (eventueel) aanwezige waarden worden beïnvloed. Dit onderzoek heeft in juli 2004 plaatsgevonden en is uitgevoerd door De Steekproef (zie rapport "Dedemsvaart, Langewijk; Een inventariserend en Waarderend Archeologisch Veldonderzoek", september 2004).

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de gaafheid van de bodem binnen het plangebied sterk varieert. Er zijn archeologische indicatoren waargenomen in de vorm van verbrand vuursteen.

Archeologische vondsten zijn niet bekend.

Op basis van de onderzoeksresultaten concludeert Het Oversticht dat archeologische begeleiding of nader onderzoek niet noodzakelijk is.

6.6 Bodem

Toekomstig bedrijvenpark

Om inzicht te verkrijgen in de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Over de resultaten is gerapporteerd in het Verkennend bodemonderzoek door Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs b.v., juli 1999. Uit het onderzoek is gebleken dat het terrein geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Wel wordt als aanbeveling meegegeven om te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond wordt afgevoerd, dient dit te worden aangemerkt als "categorie I" grond.

Perceel Langewijk 240

Het terrein van de voormalige ACM aan de Langewijk 240 is in 1995 verkennend onderzocht (EcoReest). Op het voorterrein is een bodemverontreiniging geconstateerd. Deze verontreiniging is in 1999 grotendeels gesaneerd. Alleen aan de straatzijde (ter plaatse van de kabels en leidingen) en tegen / onder de bedrijfswoning is nog restverontreiniging aanwezig. Op dit moment vindt nog steeds nazorg plaats in de vorm van monitoring.

Het is niet duidelijk of ter plaatse van de loods ook verontreiniging aanwezig is. Het weiland achter de loods is wel onderzocht (in 1995 door EcoReest en in 1999 door Witteveen+Bos) en is vrij van verontreiniging gebleken.

Voor dit perceel is het volgende nog van belang:

- In de loods dienen nog boringen dieper dan 1 m onder de oorspronkelijke bodemlaag plaats te vinden (circa 1,5 m beneden maaiveld).

Perceel Langewijk 236

- Het nog te realiseren woonhuis dient niet te dicht aan de straatzijde gesitueerd te worden in verband met de aanwezige restverontreiniging ter plaatse van de kabels en leidingen.

Het perceel Langewijk 236 is in genoemd onderzoek van Witteveen en Bos (1999) meegenomen. In de grond van het terrein zijn wat bodemvreemde materialen, waaronder puin, aangetroffen. Er is een lichte verontreiniging geconstateerd met zware metalen en PAK. Voor dit perceel dienen nog de volgende werkzaamheden plaats te vinden:

- vooronderzoek conform NVN 5725;
- verkennend onderzoek conform NEN 5740 en een asbestonderzoek conform NEN 5707;
- onderzoek naar verhardingsmateriaal van aanwezig pad. Bij asfalt: onderzoek naar wel of niet teerhoudend. Tevens onderzoek naar aanwezigheid fundering en kwaliteit funderingslaag.

Kadastraal perceel L 5268

Het perceel L 5268 is in 2004 door ECO-Reest verkennend onderzocht conform de NEN 5740. In de bodem en het grondwater zijn geen noemenswaardige verontreinigingen gemeten. De aanwezige puinlaag dient op asbest te worden onderzocht, evenals een mogelijke funderingslaag onder de betonverharding. Vrijkomende grond dient op het terrein zelf te worden verwerkt. Bij afvoer kan de grond binnen de gemeente als "schone grond" (weiland) of categorie 1-grond" (erf) worden aangemerkt.

Voorafgaand aan de bouw dient het onderzoek naar de verontreiniging van de bodem en het grondwater op de percelen Langewijk 236 en L 5268 te zijn afgerond. Pas wanneer uit dit onderzoek blijkt dat de bodem "schoon" kan worden verklaard, zullen de bouwvergunningen worden afgegeven.

6.7 Water

Op grond van artikel 12 uit het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Velt en Vecht

Het bestemmingsplangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Velt en Vecht. Dit beheergebied is gelegen in het zuidoosten van Drenthe en het noordoosten van Overijssel. Het waterbeheer van Waterschap Velt en Vecht is gebaseerd op functies die door de provincies Drenthe en Overijssel zijn vastgesteld. Het beleid is weergegeven in het Waterbeheerplan 2002-2006 (18-12-2001). De functiezones uit het Overijsselse Streekplan (en het Drentse POP) zijn hierin vertaald naar eigen functiezones. Er zijn geen nieuwe

functies gecreëerd en ook de begrenzingen wijken niet af van die uit de provinciale plannen. Wel zijn de grenzen nauwkeuriger getrokken, zodat tot op perceelsniveau duidelijk is van welke functie er sprake is. De functiekaart uit het waterbeheerplan geeft aan dat het plangebied tot het landbouwgebied wordt gerekend.

Over het voorliggende bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Velt en Vecht. Uit dit overleg kwam naar voren dat de lage ligging van het plangebied om bijzondere aandacht vraagt. Het gebied zal of als geheel moeten worden opgehoogd of alleen op die plekken waar wordt gebouwd. Tevens zal het noodzakelijk zijn om de bebouwing zonder kruipruimten te realiseren.

Het plan zal worden uitgevoerd met een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel. Ter compensatie van de kap van beplanting in het bestaande bosje zullen ecologische oevers worden gerealiseerd langs het Ommerkanaal en de retentievijver (zie het hiernavolgende). Middels een aanduiding op de plankaart is dit nader aangegeven.

Bij de opzet en detaillering van het plan voor het bedrijventerrein gelden aandachtspunten betreffende:

- de veiligheid (het voorkomen van wateroverlast);
- de relaties van het plangebied met de rest van het watersysteem;
- de waterkwaliteit.

Veiligheid

- De gewenste gemiddelde drooglegging van wegen en bebouwing is 70 cm beneden maaiveld, waarbij als randvoorwaarde geldt dat kruipruimteloos wordt gebouwd.
- Om de gewenste drooglegging te bereiken, mag geen verlaging van het grondwaterpeil plaatsvinden.
- De hoogteligging van de bebouwing moet zodanig zijn dat wateroverlast als gevolg van peilstijgingen van het oppervlaktewater slechts voorkomt met een frequentie van eens per 100 jaar. In die situatie moet de drooglegging minimaal 60 cm zijn.

Op basis van deze normen, de huidige grondwaterstand en de te verwachten peilstijging kan worden bepaald op welke hoogte wegen en bebouwing moeten worden aangelegd. De gemiddeld hoogste grondwaterstand in het plangebied is op dit moment ongeveer 15 cm beneden maaiveld. Verder mag eens per 100 jaar een peilstijging van 80 cm worden verwacht. De geschatte benodigde ophoging is dus 125 cm boven de huidige maaiveldhoogte.

Relaties met de omgeving

Naast de normen voor het bedrijfsterrein zelf, gelden ook normen om waterlast voor de omgeving te voorkomen. Belangrijk is dat de gevolgen van de toename van verhard oppervlak worden gecompenseerd binnen het aan te leggen gebied. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- de afvoer uit het plangebied mag niet groter zijn dan 1,2 l/s/ha;
- in het plangebied moet voldoende retentie aanwezig zijn om de frequentie waarmee wateroverlast optreedt te beperken tot eens in de 100 jaar;
- de aanleg van voldoende retentievoorzieningen moet bij de planuitvoering verzekerd zijn.

Op basis van de in deze toelichting opgenomen schets en de daarin aangegeven hoeveelheid verhard oppervlak komt het oppervlak open water dat minimaal nodig is om aan de randvoorwaarden te voldoen op 10,3% van het plangebied. Deze norm wordt gehaald door aanleg van de vijver binnen het noordelijk plandeel.

Het bedrijventerrein heeft een afwaterende functie voor het naastliggende gebied die door het ontwerp te allen tijde moet zijn gegarandeerd. Binnen een strook van 5 m vanaf de oever van het Ommerkanaal mag op grond van de keur van het waterschap niet worden gebouwd. Voor de begraafplaats zullen, zo nodig, maatregelen worden getroffen om de huidige drooglegging te garanderen. Bij de technische uitwerking van dit bestemmingsplan zal dit worden meegenomen.

Waterkwaliteit

Om te garanderen dat het plan niet leidt tot een verslechtering van de waterkwaliteit geldt voor de afvoer voor de verschillende waterstromen uit het gebied dat:

- regenwater van daken en van schoon verhard oppervlak zoveel mogelijk moet worden geïnfiltreerd in de bodem;
- om vervuiling van water dat afstroomt van daken te voorkomen, gebruik moet worden gemaakt van niet-uitlogende bouwmaterialen;
- huishoudelijk afvalwater dient te worden afgevoerd naar het riool. Een verbeterd gescheiden stelsel is uitgangspunt voor het ontwerp.

6.8 Luchtkwaliteit

Beleid

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit (96/62/EG) uit 1996 zijn de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid vastgelegd.

■
Nederland heeft de Europese regels geïmplementeerd in het Besluit
luchtkwaliteit. Inmiddels is een nieuw besluit vastgesteld.
Met dit Besluit luchtkwaliteit 2005 wordt een aantal regelingen
vervangen die voor onduidelijkheid zorgden.

Onderzoek

Op basis van het Besluit luchtkwaliteit 2005 is onderzoek verricht naar
de luchtkwaliteit van het plangebied. De resultaten zijn verwoord in de
notitie Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan bedrijvenpark
Mercator van 13 december 2005. Uit de scenarioberekeningen in dit
onderzoek blijkt dat voor geen van de in het Besluit luchtkwaliteit 2005
genoemde stoffen in 2005 of 2010 de jaargemiddelde grenswaarden
of plan- en alarmdrempels meer dan toegestaan worden
overschreden. Dit betekent dat er vanuit dit besluit geen beperkingen
aan het bestemmingsplan worden opgelegd.
Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

7

Inspraak en overleg

7.1 Inspraak

Terinzagelegging

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft, tezamen met het beeldkwaliteitsplan, vanaf donderdag 9 juni 2005 gedurende vier weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze termijn konden ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke personen en rechtspersonen schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen naar voren brengen. Woensdag 6 juli 2005 was de laatste dag van de inspraaktermijn.

Inloopbijeenkomst

Op maandag 27 juni 2005 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in 't Centrum te Dedemsvaart. Tijdens deze gelegenheid kon van het plan kennis worden genomen en konden vragen worden gesteld.

Verder was er voor belangstellenden een flyer over het plan, een procedureoverzicht en een model-inspraakformulier beschikbaar. Hiervan zijn circa 60 exemplaren afgenomen.

Naar schatting hebben circa 75 personen van deze bijeenkomst gebruikgemaakt.

Bekendmaking

De inspraakmogelijkheid is bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad De Toren van 8 juni 2005. Verder is naar aanleiding van een persbericht melding gemaakt van de inloopbijeenkomst en de inspraakprocedure in De Toren.

Zienswijzen

Een schriftelijke zienswijze is ontvangen van:

Naam	Adres	Plaats
	Langewijk 226	7701 AL Dedemsvaart
	Zuidwolderstraat 8	7701 AV Dedemsvaart
	Langewijk 392	7701 AS Dedemsvaart
	Langewijk 190/192	7701 AK Dedemsvaart
	Kortejacht 7	7701 AX Dedemsvaart
	Langewijk 170	7701 AK Dedemsvaart
	Langewijk 246	7701 AM Dedemsvaart
	Langewijk 224	7701 AL Dedemsvaart
	Langewijk 240a	7701 AM Dedemsvaart
	Langewijk 228	7701 AL Dedemsvaart
	Langewijk 188	7701 AK Dedemsvaart
	Hondsroos 24	7701 NN Dedemsvaart
	Kortejacht 1	7701 AX Dedemsvaart

Naam	Adres	Plaats
	Kortejacht 9	7701 AX Dedemsvaart
	Kortejacht 8	7701 AX Dedemsvaart
	p/a Sweelinckstraat 24	7701 TJ Dedemsvaart
	Anerweg Noord 128	7775 AW Lutten
	Tottenhamstraat 30	7701 BN Dedemsvaart
	Kortejacht 10	7701 AV Dedemsvaart
	Secr. De Aak 58	7701 LB Dedemsvaart

De hiervoor genoemde zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden of afgegeven en kunnen daarmee als tijdig ingediend worden aangemerkt. Op 12 juli 2005 is door Noordstegeren 2 nog een mondelinge reactie gegeven. Alhoewel deze zienswijze buiten de inspraaktermijn valt, heeft de gemeente er toch voor gekozen om hierop inhoudelijk in te gaan. De zienswijzen en het eindverslag van de inspraak (waarin per zienswijze een reactie is gegeven) zijn als bijlage opgenomen.

7.2 Overleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) is het ontwerp-bestemmingsplan in november 2000 toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provinciale Planologische Commissie van de provincie Overijssel;
2. N.V. Nederlandse Gasunie;
3. Waterschap Velt en Vecht;
4. Ministerie van Economische Zaken, regio Oost;
5. Kamer van Koophandel, regio Zwolle;
6. KPN Vaste Net;
7. Essent Netwerk Noord N.V.;
8. Waterleidingmaatschappij Overijssel.

De onder 1, 3, 4 en 5 aangegeven instanties hebben inhoudelijke kanttekeningen bij het ontwerp-bestemmingsplan geplaatst. Hierop wordt in het onderstaande ingegaan. Afschriften van de reacties zijn opgenomen in de bijlagen.

Provinciale Planologische Commissie van de provincie Overijssel

Opmerking

De commissie adviseert de behoefte aan een bedrijventerrein beter te onderbouwen en binnen de gemeente Hardenberg en met de provincie af te stemmen met betrekking tot de streekcentrumfunctie van Hardenberg.

Reactie

Er is inmiddels een behoefteanalyse verricht. Daarbij is onder meer aandacht besteed aan het huidige aanbod en de functie van Dedemsvaart ten opzichte van Hardenberg. In de toelichting is nader op dit onderzoek van Seinpost (2004) ingegaan.

Opmerking

De commissie adviseert om bepaalde vormen van perifere detailhandel, alsmede grootschalige detailhandel, uit te sluiten in de lijn van het streekplan. In de grotere kernen kunnen nieuwe vestigingen of verplaatsingen van de branches woninginrichting/meubelen, keuken en/of sanitair met een bovenlokale uitstraling plaatsvinden, uitsluitend voorzover de verzorgingsstructuur niet wordt verstoord. Grootschalige detailhandel (verkoop van kleinschalige artikelen op een groot verkoopvloeroppervlak) boven de 1.500 m² en met een bovengewestelijk verzorgingsbereik is in het geheel niet toegestaan.

Reactie

Via een vrijstellingsmogelijkheid ex artikel 15 WRO in de voorschriften van het bestemmingsplan wordt de vestiging van volumineuze detailhandel mogelijk gemaakt, waarbij de gemeentelijke detailhandelsstructuurvisie het afwegingskader voor de vrijstelling zal vormen. Deze vrijstellingsconstructie is geheel in overeenstemming met hetgeen daaromtrent wordt gesteld in de provinciale Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen. De detailhandelsstructuurvisie is het afwegingskader om te bezien of een voorgenomen vestiging al dan niet leidt tot een onevenredige aantasting van de bestaande verzorgingsstructuur.

Indien blijkt dat de belangstelling voor vestiging van volumineuze detailhandel uiteindelijk tegenvalt, zou dat betekenen dat het daarvoor aangewezen plangedeelte, circa 2 ha bruto, kan worden toegevoegd aan het "normale" bedrijventerrein, circa 5 ha bruto (totaal 7 ha bruto). Overigens is in de door de stuurgroep vastgestelde totaalvisie op de detailhandelsstructuur voor de (nieuwe) gemeente Hardenberg op basis van onderzoek al het volgende uitgesproken:

"Zowel Dedemsvaart als Hardenberg heeft een bovenlokale verzorgingsfunctie met een breed draagvlak voor volumineuze detailhandel. Een ruimtelijke concentratie van deze branches op de twee hierboven beschreven locaties is naar onze mening gewenst. Volumineuze winkels kunnen op deze wijze immers profiteren van een gezamenlijke trekkracht en van schaalvoordelen zoals goede ontsluiting, geschikte parkeergelegenheid et cetera. Daarnaast kunnen ruimtelijke en verkeerstechnische problemen, die deze winkels veroorzaken op hun huidige locaties, worden opgelost door verplaatsing" (Vaststelling gemeenteraad mei 2004).

In de toelichting is hierop ingegaan.

Opmerking

De commissie adviseert het bestemmingsplan te actualiseren, in die zin dat het bestemmingsplan De Rollepaal inmiddels onherroepelijk is.

Reactie

Het plan is aangepast.

Opmerking

De commissie geeft aan dat bij de vaststellingsprocedure eenieder zijn zienswijze kenbaar kan maken (in plaats van belanghebbenden).

Reactie

De tekst is aangepast.

Opmerking

De commissie vraagt om afstemming van de begripsbepalingen wat betreft de grootschalige detailhandel (dit is het verkopen van kleinschalige artikelen op een grootschalig verkoopvloeroppervlak). Tevens vraagt zij het maximum van 1.500 m² verkoopvloeroppervlak in de voorschriften op te nemen.

Reactie

Er zal worden gewerkt met de aanduiding "volumineuze detailhandel". Een en ander is in de toelichting beschreven.

Opmerking

De commissie plaatst een kanttekening bij het toestaan van gebouwen met een goothoogte van 3,5 m in de bestemming Water.

Reactie

Het bouwrecht van gebouwen in de bestemming Water is komen te vervallen.

Opmerking

De commissie adviseert groene overgangen te realiseren tussen bedrijventerrein en woonpercelen.

Reactie

Zoals in de beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven, is het uitgangspunt een in zijn totaliteit parkachtige inrichting van het terrein. Ook daarbij moeten natuurlijk goede overgangen worden gemaakt tussen bedrijven en privé-terreinen bij woningen. In sommige gevallen zal echter sprake zijn van representatieve voorkanten, in andere gevallen van hagen of opgaand groen. Dit wordt nader uitgewerkt in

■
een beeldkwaliteitsplan dat wordt vastgesteld door de gemeenteraad.
Bij de aanbidding van het plan ter goedkeuring wordt ook het
beeldkwaliteitsplan meegezonden.

Opmerking

De commissie constateert dat de rooms-katholieke begraafplaats
geen uitbreidingsmogelijkheid meer heeft en beveelt aan de
uitbreidingsbehoefte te onderzoeken.

Reactie

De kerk heeft kenbaar gemaakt dat binnen een periode van 25 jaar
geen uitbreidingsbehoefte wordt verwacht. Daarbij moet worden
bedacht dat de begraafplaats nog redelijk recent is uitgebreid. Om de
aangegeven reden is er geen aanleiding om het bestemmingsplan op
dit punt aan te passen.

Opmerking

De commissie verzoekt ook het vulpunt voor LPG op de plankaart aan
te geven.

Reactie

Zie paragraaf 7.3 (opmerking en reactie 1.1 tot en met 1.4).

Opmerking

De commissie merkt op dat een hogere grenswaarde uit het oogpunt
van wegverkeerslawaai moet zijn vastgesteld voor de vaststelling van
het bestemmingsplan. Tevens is de commissie van mening dat een
waarneemhoogte van 7,5 m moet worden gehanteerd in plaats van
4,5 m.

Reactie

Zie paragraaf 7.3 (opmerking en reactie 1.5 tot en met 1.6).

Opmerking

De commissie vraagt zich af of er afzetmogelijkheden zijn voor de
aangegeven prijs per vierkante meter, maar vindt op zich wel dat de
haalbaarheid voldoende is aangetoond.

Reactie

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

.....

Waterschap Velt en Vecht

Opmerking

Het Waterschap geeft aan erg tevreden te zijn met de manier waarop het vooroverleg in het bestemmingsplan is verwerkt. De enige opmerking betreft de waterretentie. Onduidelijk is binnen welke bestemming deze kan worden gerealiseerd. Dit kan in ieder geval niet in het Ommerkanaal.

Reactie

Zie paragraaf 7.3 (opmerking en reactie 2.1 tot en met 2.2).

Ministerie van Economische Zaken, regio Oost

Opmerking

Aangegeven wordt dat inmiddels moet worden gesproken van het Ministerie van Economische Zaken, regio Oost.

Reactie

Hiermee zal rekening worden gehouden.

Opmerking

Het ministerie verzoekt de oppervlakte van het te ontwikkelen terrein aan te geven.

Reactie

Het bedrijvenpark beslaat een oppervlakte van circa 9 ha. De helft hiervan is uitgeefbaar.

Opmerking

Het ministerie verzoekt om een nadere onderbouwing van de oppervlakte mede in relatie tot het terrein Rollepaal.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie op de brief van de Commissie van Overleg (punt 1).

Opmerking

Het ministerie vraagt om aandacht voor distributie-planologische kengetallen teneinde de categorie grootschalige detailhandel op deze locatie te rechtvaardigen.

Reactie

Volumieuze detailhandel is op basis van de voorschriften alleen mogelijk via artikel 15 WRO (vrijstelling). De detailhandelsstructuur-

.....

visie vormt daarbij het toetsingskader. Deze vrijstellingsprocedure komt overeen met de provinciale Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen. Dit om te voorkomen dat een onevenredige aantasting van de bestaande verzorgingsstructuur ontstaat. Indien blijkt dat de belangstelling voor volumineuze detailhandel tegenvalt, zal het daarvoor aangewezen plangedeelte (circa 2 ha bruto) worden toegevoegd aan het "normale" bedrijventerrein.

Kamer van Koophandel, regio Zwolle

Opmerking

De Kamer van Koophandel geeft aan dat momenteel met de gemeente en de winkeliers wordt gewerkt aan een detailhandelsstructuurvisie voor de kern Dedemsvaart. Zij verzoekt de gemeente met de vaststelling van het bestemmingsplan te wachten tot de detailhandelsstructuurvisie gereed is. Indien dit niet mogelijk is, geeft de Kamer van Koophandel in overweging in het plan op te nemen dat de uitbreiding van detailhandelsactiviteiten geen afbreuk mag doen aan de verzorgingsfunctie van het kernwinkelgebied van Dedemsvaart.

Reactie

In de toelichting is op de afstemming met de detailhandelsstructuurvisie ingegaan.

Opmerking

De Kamer van Koophandel begrijpt niet waarom de grootschalige detailhandel is beperkt tot de meubelbranche.

Reactie

De definities van perifere detailhandel en grootschalige detailhandel zijn aangepast aan de definiëring die door de provincie wordt gehanteerd (zie ook de reactie onder 1 van de Commissie van Overleg).

In de toelichting is hierop nader ingegaan.

7.3 Nader overleg

Omdat er inmiddels vijf jaar is verstreken sinds de vorige overlegronde en enkele planaanpassingen zijn geweest, is het ontwerp-bestemmingsplan opnieuw ter beoordeling aan de provincie en het waterschap aangeboden. De binnengekomen opmerkingen zijn in het navolgende beknopt weergegeven en van een reactie voorzien. Ook is de reactie van Het Oversticht naar aanleiding van het

uitgevoerde archeologisch onderzoek weergegeven. Afschriften van deze drie reacties zijn in de bijlagen opgenomen.

1. *Provincie Overijssel, eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid*

Opmerking 1.1

De provincie constateert dat binnen de 10^{-5} -risicocontour van het LPG-vulpunt een woning aanwezig is, waardoor een saneringssituatie ontstaat.

Reactie 1.1

Ten aanzien van het onderdeel externe veiligheid in relatie tot het verkooppunt van LPG is een uitvoerige risicoanalyse uitgevoerd. De uitkomsten van deze analyse zijn in het plan verwerkt door het vastleggen van een alternatieve locatie van het vulpunt. Over de analyse en het alternatief heeft overleg met de regionale brandweer plaatsgevonden. Op basis van deze gegevens heeft het College van Burgemeester en Wethouders besloten mee te werken aan de verplaatsing van het vulpunt naar de alternatieve locatie. Deze locatie is in het bestemmingsplan vastgelegd. Voor een uitgebreid overzicht van de feiten en omstandigheden wordt verwezen naar paragraaf 6.3 en de in de bijlagen opgenomen risicoanalyse.

Opmerking 1.2

Wat betreft het groepsrisico blijkt dat binnen de 10^{-6} -risicocontour 140 personen aanwezig zijn. Niet gemotiveerd is waarom het verantwoord wordt geacht dat dit aantal personen wordt blootgesteld aan het risico van een calamiteit.

Reactie 1.2

Zie reactie 1.1.

Opmerking 1.3

Uit de toelichting blijkt onder andere niet dat overleg met de brandweer (artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen) heeft plaatsgevonden.

Reactie 1.3

Zie reactie 1.1.

Opmerking 1.4

Verzuimd is te onderzoeken wat de gevolgen zijn van de geprojecteerde bestemmingen binnen het plangebied op de luchtkwaliteit van de directe omgeving.

Reactie 1.4

De paragraaf luchtkwaliteit is hierop aangepast.

Opmerking 1.5

De provincie wijst erop dat voor de nieuwbouw tussen Langewijk 242 en 244, alsmede tussen Langewijk 240A en 242 een procedure hogere grenswaarde (conform artikel 82a van de Wet geluidhinder) moet worden gevolgd.

Reactie 1.5

Bedoelde procedure wordt opgestart en zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn afgerond.

Opmerking 1.6

Geadviseerd wordt bij het akoestisch onderzoek een waarneemhoogte van 7,5 m te hanteren.

Reactie 1.6

Er is een nieuwe geluidsberekening verricht, waarvan de rekenbladen als bijlage zijn opgenomen. Omdat door de nieuwe waarneemhoogte ook de zones verschuiven, is ook de plankaart en de tekst van paragraaf 6.1 aangepast.

Opmerking 1.7

Opgemerkt wordt dat de provincie er waarde aan hecht dat alle bodemonderzoeken voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn afgerond.

Reactie 1.7

Ten aanzien van het perceel Langewijk 240 vindt nog steeds monitoring plaats.

Indien op dit perceel iets wordt ontwikkeld, is sprake van een particuliere ontwikkeling. Daar waar nog geen duidelijkheid bestaat of nog nader onderzoek moet plaatsvinden, zal dat moeten gebeuren voordat aan een bepaalde ontwikkeling medewerking wordt verleend. Op het perceel Langewijk 236 vinden geen ontwikkelingen plaats. Bij eventuele ontwikkelingen op dit perceel zal alsnog een nader bodemonderzoek worden geëist.

Opmerking 1.8

De actualiteitswaarde van het in de toelichting genoemde bodemonderzoek uit 1995 dient te worden gemotiveerd.

Reactie 1.8

De in 1995 geconstateerde verontreiniging is grotendeels gesaneerd; er vindt nog steeds monitoring plaats. Ook hier geldt dat alvorens

medewerking wordt verleend aan een ontwikkeling, duidelijkheid zal moeten worden gegeven over de bodemsituatie.

Opmerking 1.9

Voorgesteld wordt het gebied op de plankaart tussen de retentievijvers en het Ommerkanaal aan te duiden als 'ecologische oever'. Dit voorkomt dat een open verbinding tussen dit nieuwe en bestaande water zal ontstaan.

Reactie 1.9

Zie reactie Waterschap Velt en Vecht in het navolgende.

Opmerkingen 1.10

Het ecologisch onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van beschermde soorten en de effecten van de realisering van het bestemmingsplan op deze soorten.

Reactie 1.10

Wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 1.11

De provinciaal archeoloog geeft te kennen dat voor het gehele plangebied geen vervolgonderzoek (middels een archeologische begeleiding) noodzakelijk is.

Reactie 1.11

Wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 1.13

De woning aan de Langewijk 198 is ten onrechte aangeduid als 'autobedrijf'.

Reactie 1.13

Op de plankaart is de betreffende aanduiding verwijderd, zodat de bestemming Woongebied geldt.

Opmerking 1.14

Aangegeven wordt dat artikel 7.7, lid c van de voorschriften onvoldoende objectief is begrensd. Op grond van dit artikel zouden ook bedrijven van buiten de gemeente Hardenberg -zonder verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten- op het bedrijvenpark worden gevestigd.

Reactie 1.14

Aan het artikel is toegevoegd dat het moet gaan om bestaande bedrijven binnen de grenzen van de gemeente Hardenberg.

Opmerking 1.15

Artikel 7.3, lid 5, sub c bevat een tegenstrijdigheid ten aanzien de bouw van vrijstaande dienstwoningen.

Reactie 1.15

De opmerking dat de dienstwoning niet vrijstaand mag worden gebouwd is uit de voorschriften verwijderd.

Opmerking 1.16

Artikel 7.3, lid 5, sub c geeft aan dat de bebouwingsbepalingen genoemd in lid 3 in acht moeten worden genomen. Dit betekent dat er geen inhoudsmaat en geen hoogtemaat voor de dienstwoningen gelden. Geadviseerd wordt dit aan te passen.

Reactie 1.16

De verwijzing naar artikel 3 is aangevuld met de volgende zinsnede: "met dien verstande dat voor vrijstaande, niet in de bedrijfsbebouwing geïntegreerde dienstwoningen de bouwhoogte niet meer dan 9 m en de oppervlakte niet meer dan 200 m² bedraagt".

Opmerking 1.17

Verzuimd is in artikel 7.3, lid 5, sub c een bepaling op te nemen dat pas vrijstelling wordt verleend wanneer aan de vereisten vanuit de Wet geluidhinder is voldaan.

Reactie 1.17

In de voorschriften is dit aangevuld met de volgende bepaling: "de vrijstelling kan uitsluitend worden verleend indien kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder".

Opmerking 1.18

Verzocht wordt, aan te tonen dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Reactie 1.18

De economische uitvoerbaarheid is aangetoond. Een berekening van de grondexploitatie is als losse bijlage toegevoegd.

2. *Waterschap Velt en Vecht*

Opmerking 2.1

Op de plankaart is geen bestemming Water opgenomen. De benodigde waterberging is daarmee niet juridisch geregeld.

Reactie 2.1

De bedoelde retentievijvers zijn alsnog doorvertaald naar de plankaart. Hiervoor is de bestemming Water opgenomen.

Opmerking 2.2

De aan te leggen waterberging mag geen open verbinding met het Ommerkanaal hebben. Uit de bijgevoegde planschets blijkt dat de nieuwe waterpartij geïsoleerd wordt aangelegd.

Reactie 2.2

Dit is gewijzigd op het schetsplan door de getekende (stippel)lijn te verklaren als 'geen open verbinding'.

3. *Het Oversticht*

Opmerking 3.1

Het Oversticht is van mening dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. De vondst van één stukje (verbrand) vuursteen is te mager om de verwachting te hebben dat er meer archeologische resten aanwezig zijn. Van het uitvoeren van een begeleiding voor een vuursteenvindplaats worden verder geen voordelen verwacht.

















Reactie 3.2

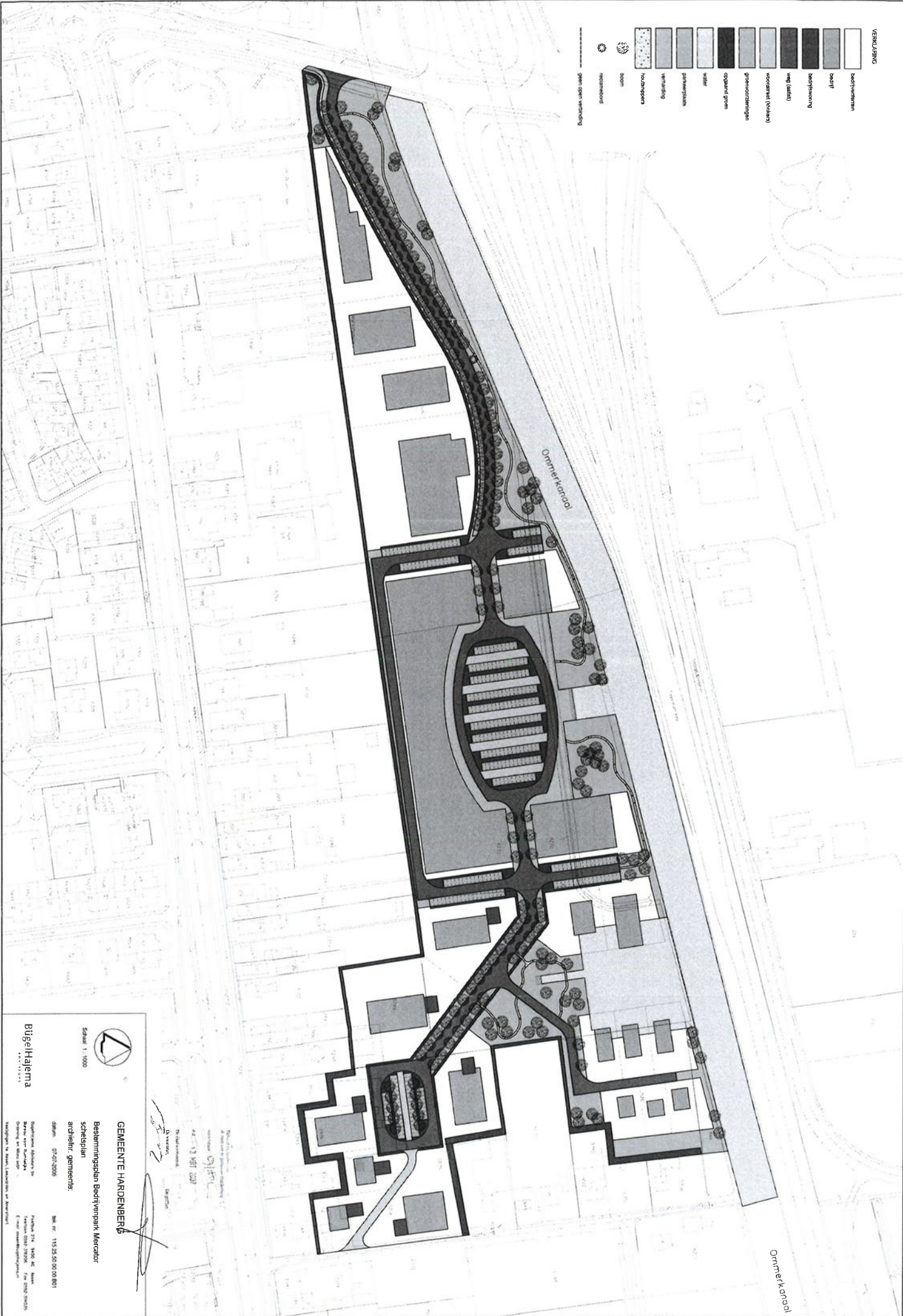
Wordt voor kennisgeving aangenomen.

8 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisering van onderhavig plan komen voor rekening van ontwikkelaar Est! Beheer b.v.. Verwezen wordt naar de afzonderlijke exploitatieopzet die als losse bijlage is toegevoegd. Uit deze opzet blijkt dat het hier gaat om een financieel haalbaar voornemen.

VERKLARING

-  bedruivenplan
-  bedrijft
-  bedrijfswooning
-  weg (asfalt)
-  voetpad (beton)
-  grasvelden (beelden)
-  grasvelden (planten)
-  openbaar groen
-  water
-  parkeren/rijbaan
-  verharding
-  fietspad/weg
-  boom
-  plantsoen
-  milieubewust
-  openbaar verkeer



Ommerkanaal



Schaal 1:1000

Bügelhalma

GEMEENTE HARDENBERG

Bestemmingsplan Bedrijvenpark Mercator

Schetsplan

architect. gemeente

datum: 07-07-2008

telefoon: 115 25 00 00 801

Regioplan Adviseurs in
Ruimte, Vervoer, Water en
Milieu
Postbus 10000
7500 BA Hardenberg
T +31 (0)575 24020
W +31 (0)575 24021
www.regioadviseurs.nl