



Bestemmingsplan
Bedrijvenpark 't Lochter III

Bestemmingsplan
Bedrijvenpark 't Lochter III

Inhoud:

Toelichting en bijlagen
Voorschriften en bijlagen
Plankaart nr. 112.00.03.60.04.C01



Toelichting



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Plangebied	3
1.2	Aanleiding en doel van het plan	4
1.3	Vigerende bestemmingen	4
1.4	Karakter van het plan	5
2	Huidige situatie	7
2.1	Historische ontwikkeling	7
2.2	Beschrijving plangebied en omgeving	9
2.3	Geologie	12
2.4	Bodem	13
2.5	Water	14
3	Beleidskaders	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	Ruimtebehoefte	23
4.1	Bestaande bedrijventerreinen	23
4.2	Ruimtebehoefte	23
4.3	Aanbod van bedrijventerreinen	23
4.4	Kwalitatieve aspecten	25
5	Planbeschrijving bedrijventerrein	27
5.1	Hoofdopzet verkavelingsplan	27
5.2	Zonering	27
5.3	Ontsluiting en parkeren	34
5.4	Wateraspecten	36
5.5	Politiekeurmerk	37
5.6	Fasering	37
5.7	Beeldkwaliteit	37
6	Planbeschrijving ecologische verbindingzone	39
6.1	Ecologische Hoofdstructuur	39
6.2	Beleid en toepassing	41
6.3	Ecologische voorzieningen	44
6.4	Ecotechniek	46
6.5	Doelsoorten	47

6.6	Uitvoering ecozone	49
6.6.1	Geleidingsvoorzieningen	49
6.6.2	Droge en natte stapstenen verbinding	50
6.6.3	Voorzieningen droge verbinding	51
6.6.4	Aanpak uitvoering faunavoorzieningen	52
7	Milieu- en haalbaarheidsaspecten	55
7.1	Bodemverontreiniging	55
7.2	Water	57
7.3	Archeologie	61
7.4	Flora en fauna	63
7.4.1	Algemeen	63
7.4.2	Gebiedsbescherming	66
7.4.3	Soortbescherming	67
7.4.4	Conclusie bestemmingsplanprocedure	69
7.4.5	Nota Nut en noodzaak	69
7.4.6	Voortoets Natuurbeschermingswet	71
7.5	Externe veiligheid	72
7.5.1	Algemeen	72
7.5.2	Veiligheidseffectrapportage	73
7.5.3	Externe invloeden	73
7.5.4	Interne invloeden	75
7.6	Luchtkwaliteit	76
7.6.1	Wegverkeer	78
7.6.2	Bedrijvigheid	80
7.7	Geluidhinder	81
7.8	Parkmanagement	81
7.9	Duurzaamheidsaspecten	82
8	Juridische vormgeving	85
8.1	Algemeen	85
8.2	Toelichting op de voorschriften	85
9	Inspraak en overleg	89
10	Financieel economische haalbaarheid	91
Bijlagen		

1

Inleiding

Deze inleiding bevat algemene informatie, bedoeld om het bestemmingsplan te positioneren.

1.1 Plangebied

Ligging

Het plangebied ligt ten oosten van Nijverdal en ten zuiden van de N35 (kaart 1.1).

Ten westen van het plangebied ligt het bedrijventerrein 't Lochter, dat inmiddels vrijwel geheel is uitgegeven. Ten oosten en ten zuiden van het plangebied ligt het landgoed Notterveld, een gebied met belangrijke natuurwaarden. Ook ten noorden van de spoorlijn ligt een waardevol natuurgebied, te weten het Wierdense Veld, met onder meer het Notterveen.



Kaart 1.1 Globale begrenzing plangebied

Begrenzing en oppervlakte

In het westen valt de plangrens grotendeels samen met de kantverharding van de Burgemeester H. Boersingel. Ook de bestaande en toekomstige rotonde maken deel uit van het plangebied.

In het zuiden en het oosten valt de plangrens samen met de gemeentegrens. Ruimtelijk valt die grens samen met een onverharde weg, respectievelijk de bermsloot langs de Notterveldsweg.

■
In het noordoosten valt de plangrens eveneens samen met de gemeentegrens, in het noordwesten valt de plangrens samen met de grens van het bestemmingsplan dat de aanwezigheid van de N35 regelt.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 44 hectare.

1.2 Aanleiding en doel van het plan

De mogelijkheden om gronden uit te geven op het bedrijventerrein 't Lochter in Nijverdal zijn binnenkort uitgeput. De gemeente Hellendoorn heeft daarom het voornemen om, samen met een aantal marktpartijen, het bedrijventerrein uit te breiden in oostelijke richting.

Het grootste deel van het plangebied, bekend onder de naam Vaders Erf, behoorde tot voor kort tot de gemeente Wierden¹. In 1996 zijn gesprekken gestart om dat gebied over te dragen aan de gemeente Hellendoorn ten behoeve van een verdere ontwikkeling van bedrijventerrein 't Lochter. Voorwaarde bij de grenscorrectie was de realisering van een ecologische verbinding tussen de natuurgebieden Notterveld en Wierdense Veld.

Het tweeledig doel van dit bestemmingsplan is om enerzijds een verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein 't Lochter mogelijk te maken en om anderzijds de realisering van een ecologische verbinding tussen het Notterveld en het Wierdense Veld in planologisch opzicht veilig te stellen².

1.3 Vigerende bestemmingen

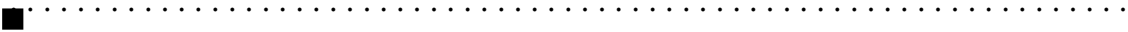
Voorzover het plangebied vroeger deel uitmaakte van de gemeente Wierden valt het onder het vigerende bestemmingsplan Wierden buitengebied 1985 (vastgesteld 17 juni 1986, goedgekeurd 3 februari 1987 en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 13 juli 1991).

In dat plan hebben de gronden van het plangebied overwegend een agrarisch functie.

Voor de overige gebieden gelden respectievelijk het bestemmingsplan Buitengebied 1995 en het bestemmingsplan Bedrijventerrein 't Lochter (5^e herziening) 2005.

¹ De zuidwestelijke hoek heeft altijd deel uitgemaakt van de gemeente Hellendoorn.

² In dit bestemmingsplan is bijna 11 ha bestemd voor ecologische doeleinden.



1.4 Karakter van het plan

Het bestemmingsplan is opgezet als een gedetailleerd eindplan voor het gedeelte dat het toekomstige bedrijventerrein regelt. Het is een eindplan, omdat het niet nader hoeft te worden uitgewerkt. En het is gedetailleerd, omdat het bestemmingsplan de belangrijkste ruimtelijke elementen, waaronder de verkeers- en groenstructuur, op de plankaart en in de voorschriften duidelijk vastlegt. Ook de zonering van het bedrijventerrein is duidelijk bepaald.

Het plan regelt daarnaast het gebied dat binnen de gemeente Hellendoorn wordt ingericht voor zowel de landschappelijke inpassing als de ecologische verbindings- c.q. bufferzone. Deze zone is ter versterking van de in het provinciale Natuurgebiedsplan Zuidwest-Twente opgenomen ecologische verbindingszone binnen het aangrenzende gebied van de gemeente Wierden.

Voor dit deel van het plangebied (westelijk van de Notterveldsweg) heeft het bestemmingsplan het karakter van een globaal eindplan. Dat betekent enerzijds dat dit gedeelte niet nader behoeft te worden uitgewerkt (eindplankarakter) en dat de daarvoor vereiste middelen voor realisatie in de exploitatie zijn vertegenwoordigd, maar anderzijds biedt het plan wel de nodige flexibiliteit voor een optimale inrichting van dat gebied (globaal karakter).

Het plan is zodanig opgezet dat het geen bindende gevolgen heeft voor de in agrarisch gebruik zijnde percelen oostelijk van de Notterveldsweg onder Wierden voorzover deze vallen onder het stimuleringsbeleid van het Natuurgebiedsplan Zuidwest-Twente. Hiermee wordt het vrijwillige karakter van de vorming van de Ecologische Hoofdstructuur niet beïnvloed.

Het bestemmingsplan laat voorts de realisatie toe van een grootwildpassage over de Rijksweg 35. Voor de realisatie van deze maatregel is in de exploitatie concrete co-financiering voorzien. Deze versterking van de Ecologische Hoofdstructuur mag de taakstelling-taakverdeling, specialisatie en autoriteit van Rijk en provincie niet verdringen, maar wil deze constructief ondersteunen en versnellen.



Hoofdstuk 2 geeft een korte beschrijving van de belangrijkste karakteristieken van het plangebied. Bepaalde onderwerpen, waaronder archeologie, flora en fauna, luchtkwaliteit en dergelijke, komen naderhand nog uitvoerig aan bod.

2.1 Historische ontwikkeling

De kern Nijverdal is ontstaan in 1836. In dat jaar kocht de Nederlandse Handelsmaatschappij (NHM) gronden in het dal van de Regge, gelegen in de marke van Noetsele. De aangekochte gronden lagen op het punt waar de Regge, toen nog redelijk goed bevaarbaar, de straatweg van Zwolle naar Almelo kruiste.

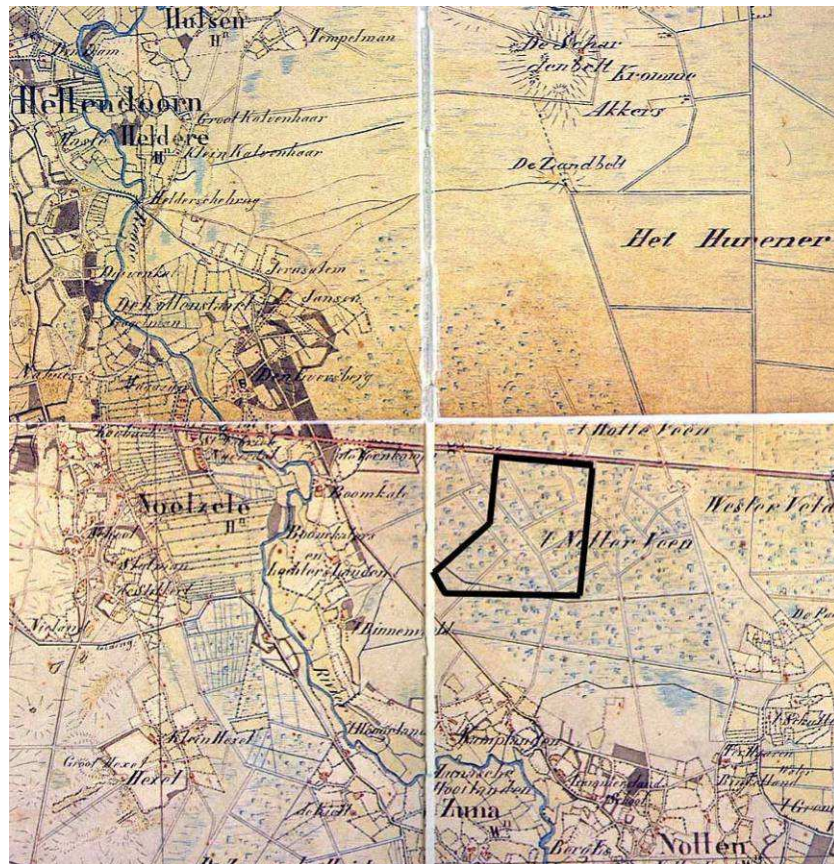
In die tijd werd bij veel boerenbedrijven en in woningen het weven van textiel als nevenactiviteit beoefend. Voor het opslaan, verzenden en verpakken van de thuis vervaardigde producten bouwde de NHM ten noorden van de straatweg een magazijn. Ten zuiden ervan verrezen een modelweverij (een weefschool) en een vlasspinnerij. Al spoedig verrezen hier ook de eerste arbeiderswoningen. De aldus ontstane kern kreeg de naam Nijverdal, een verwijzing naar enerzijds de nijverheid en anderzijds het dal van de Regge.

In 1852 werd de handweverij omgebouwd tot de Koninklijke Stoomweverij. Dit was de eerste stoomweverij in Nederland.

De bereikbaarheid van Nijverdal verbeterde na de opening van de spoorlijn Zwolle-Almelo (1881) en de spoorlijn Hellendoorn-Neede (1910). Weliswaar werd deze laatste lijn in 1935 al weer gesloten voor personenvervoer, maar het spoor heeft nog jaren dienstgedaan voor de aanvoer van goederen naar de fabrieken.

Langs de Regge werd eind jaren tachtig van de negentiende eeuw de Koninklijke Stoombleekerij opgericht. De weverij en de bleekerij zijn na het stoomtijdperk opgegaan in de Koninklijke Ten Cate B.V.

Kaart 2.1.1 geeft de situatie rond 1850 weer en kaart 2.1.2 de situatie rond 1900. Het plangebied maakte toen nog onderdeel uit van uitgestrekte veengebieden.



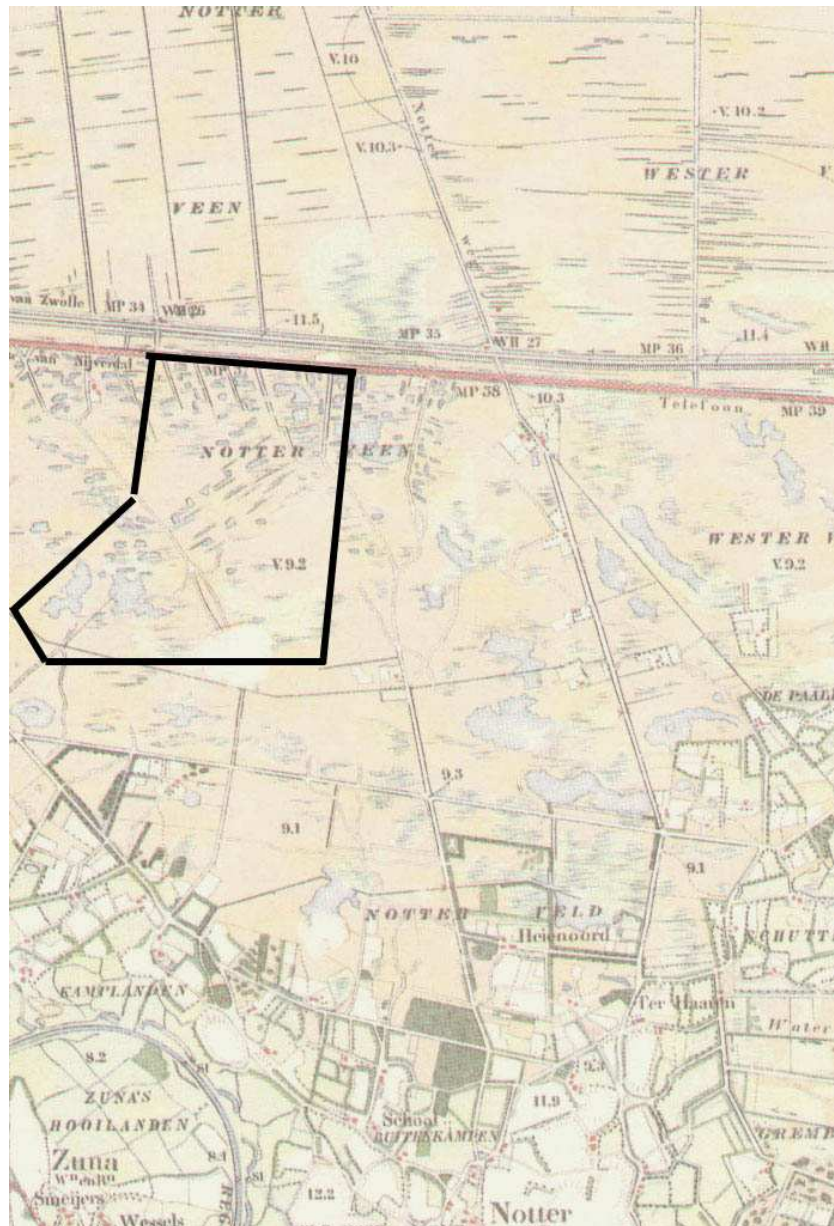
Kaart 2.1.1 Situatie rond 1850

In de eerste helft van de vorige eeuw zijn belangrijke uitbreidingen van fabriekscomplexen tot stand gekomen en ook de bevolking ontwikkelde zich voorspoedig.

De uitbreiding van Nijverdal heeft sinds 1950 voornamelijk aan de zuidkant plaatsgevonden, ter weerszijden van de Rijssensestraat. Ook aan de zuidoostkant en aan de overzijde van de Regge vonden forse woonuitbreidingen plaats. Aan de overzijde van de Regge werd ook het bedrijventerrein 't Lochter gerealiseerd.

Het plangebied is pas in de eerste helft van de twintigste eeuw ontgonnen. Dat is gebeurd vanaf twee in het plangebied gevestigde bedrijven. De rechte ontginningslijnen, haaks op de N35, alsmede de grootschalige percelen zijn tot vandaag in het landschap herkenbaar.

In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel kan worden geconstateerd dat het onderhavige bestemmingsplan past in de historie van Nijverdal, die zozeer met werkgelegenheid is verweven.



Kaart 2.1.2 Situatie rond 1900

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Plangebied

Het plangebied is een geheel agrarisch gebied. Er zijn enkele percelen beweide grasland. Verder werden de percelen gebruikt als bouwland voor aardappelen en maïs. Er staan twee boerderijen met erfbeplanting in het plangebied: één in het noorden aan de Nijverdalsestraat 169 (N35) en één aan de oostzijde aan de Notterveldsweg 2 (Vaders Erf).



Luchtfoto

Afgezien van de erfbeplanting is het plangebied zelf geheel open. Alleen aan de randen is opgaande beplanting aanwezig.

Het plangebied kent open water aan de westkant, in het verlengde van een waterloop langs de oostzijde van de Burgemeester H. Boersingel. Deze watergang is niet het gehele jaar waterhoudend. De greppels in het terrein zijn smal en slechts delen van het jaar waterhoudend.



Burgemeester H. Boersingel



Plangebied noordzijde

't Lochter

Ten westen van het plangebied ligt het bedrijventerrein 't Lochter. De ontwikkeling van dit gebied, een gemengd bedrijventerrein voor de milieucategorieën 1 tot en met 4, verkeert in een eindfase. Langs de westzijde van de Burgemeester H. Boersingel ligt eveneens een brede watergang. Deze loopt uit in een vijverachtige waterpartij bij de N35.



Burgemeester H. Boersingel locatie tweede rotonde



Burgemeester H. Boersingel voorzijde 't Lochter II

Wierdense Veld

Ten noorden van de N35 ligt het natuurgebied Wierdense Veld. Het Wierdense Veld is een verdroogd en vergraven hoogveen. Het terrein is ongeveer 440 ha groot. Het bestaat voor het grootste deel uit veenputten, droge en natte heidevegetaties en berkenbosjes. Het Wierdense Veld wordt in grote mate beïnvloed door de omgeving, zoals de intensieve landbouw, waterwinning en woonwijken. Het streven is om het gebied op lange termijn te ontwikkelen tot hoogveenlandschap. Een belangrijke factor hierbij is het verhogen en behouden van een hoge waterstand. Het overheersende beeld is dat van een gevarieerd open landschap met verspreide bosjes en waterpartijen. Het natuurgebied is in eigendom van Staatsbosbeheer en wordt beheerd door het Landschap Overijssel.

Bosstrook tussen de N35 en de spoorlijn

Tussen de N35 en de spoorlijn ligt een smalle strook eiken-berkenbos. Ook deze strook is in eigendom van Staatsbosbeheer en wordt beheerd door het Landschap Overijssel.

Het Notterveld

Ten zuiden van het zandpad en ten oosten van de Notterveldsweg ligt het landgoed Notterveld. Het Notterveld bestaat uit een afwisseling van bos, heide, landschapselementen en cultuurgrond. Het is ongeveer 225 ha groot. De bossen bestaan uit delen met inheemse en uitheemse soorten. Het gebied heeft een functie voor houtproductie, natuur en recreatie. Er wordt gestreefd naar een gevarieerd bosbeeld, met behoud van de natuurterreinen en landschapselementen. Het overkoepelende beeld is dat van een

.....

waardevol kleinschalig landschap. Het Notterveld is in particulier eigendom en wordt beheerd door het Bureau Eelerwoude.



Ven Notterveld



Fuutweg zuidrand

2.3 Geologie

Er is onderzoek verricht naar de geohydrologische situatie in het plangebied. De resultaten daarvan zijn verwerkt in het rapport Verkennend geohydrologisch onderzoek Vaders Erf (Royal Haskoning, 27 mei 2004). Onder verwijzing naar dat rapport volgt in deze paragraaf en in de navolgende paragrafen over bodem en water een samenvatting van de resultaten.

De belangrijkste geomorfologische kenmerken van Hellendoorn zijn gevormd in de voorlaatste ijstijd, het saalien. Toen drong het landijs tot in Midden-Nederland door en vormde daar de stuwwallen van Overijssel, Gelderland, Drenthe en het Gooi. Tijdens het saalien werd onder invloed van het smeltwater het dal, waar momenteel de Regge door stroomt, gedeeltelijk opgevuld met dekzand. Na het saalien ging deze opvulling door, maar nu ook gedeeltelijk met rivierklei en hier en daar met wat veengroei.

In het weichselien heeft opvulling van het dal plaatsgevonden met rivierafzettingen en dekzanden op de hogere gronden. Op de dekzandruggen zijn vanaf de vroege middeleeuwen essen ontwikkeld, doordat jaarlijks heideplaggen met mest uit potstallen op het land werden gebracht.

De ten westen van het plangebied gelegen Sallandse heuvelrug is een groot inzijgingsgebied. Hiervandaan stroomt het grondwater in oostelijke richting en wordt afgevangen door de sloten in het beekdal en door de Regge zelf. Door het optreden van kwel heeft het beekdal een hoge potentie voor natuurontwikkeling.

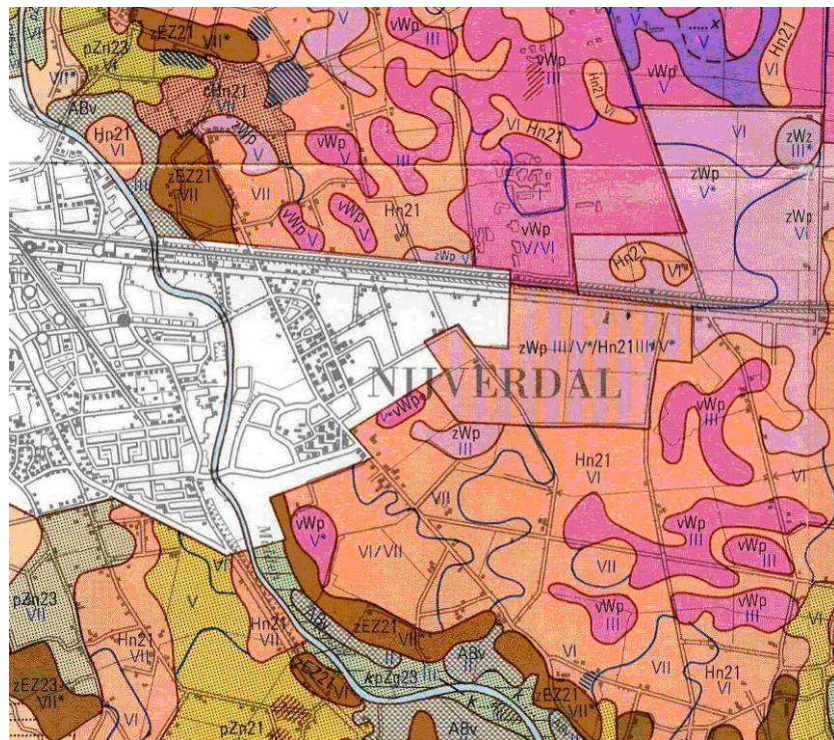
De opbouw van de omgeving van het plangebied is zeer gevarieerd. Zo zijn er droge zandgronden op de hogere dekzandruggen, natte en venige gronden in het beekdal en kalkloze zandgronden dicht bij de Regge. De aanwezigheid van mineralen (bodemvruchtbaarheid) is dan ook zeer locatieafhankelijk.

Het plangebied kent weinig hoogteverschillen. Geomorfologisch wordt het beschouwd als een veenkoloniale ontginningsvlakte en een vlakte van deels verspoelde dekzanden. De rand ten oosten van het plangebied bestaat uit geïsoleerde lage heuvels.

2.4 Bodem

Bodemgesteldheid

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem veelal uit Moerige podzolgronden en Humuspodzolgronden waar in de ondergrond een veenlens of een glydelaag kan voorkomen. Een glydelaag komt voor op de overgang tussen de moerige laag en de zandondergrond en ontstaat door inspoeling van amorf humus, waardoor een belemmering van de infiltratie van hemelwater ontstaat.



Kaart 2.4 Bodemkaart van Nederland (STIBOKA 1983)

Uit de boringen blijkt dat de bodem grotendeels bestaat uit matig fijn zand met een matig ziltige bijmenging. Tevens worden lokaal in de ondiepe ondergrond, ongeveer 50 cm beneden het maaiveld, dunne

.....
■
veenlagen aangetroffen in een dikte die varieert van 20 tot 50 cm. De veenlaagjes zijn uit de recente ontstaansgeschiedenis te verklaren.

2.5 Water

De bodem heeft een gemiddeld hoogste grondwaterstand van ondieper dan 40 cm beneden het maaiveld (Bodemkaart van Nederland). De gemiddeld laagste grondwaterstand varieert tussen de 80 en 120 cm beneden het maaiveld of is dieper dan 120 cm beneden het maaiveld (Grondwatertrappen III/V*).

De tijdens het veldwerk (10 en 12 mei 2004) gemeten grondwaterstand bedroeg circa 1 m beneden het maaiveld. De gemeten grondwaterstanden en dynamiek lijken grotendeels in overeenstemming met de grondwatertrap III/V*. Wel is het de vraag of de gemiddeld hoogste grondwaterstanden tot <40 cm beneden het maaiveld reiken.

In het plangebied is sprake van een infiltratiesituatie. De watergangen langs de N35 en de Burgemeester H. Boersingel kennen 's winters kwel. Alle watergangen die grenzen aan het plangebied hebben naar verwachting een drainerende werking en beïnvloeden daarmee de grondwaterstanden en grondwaterstroming van het gebied.

In dit hoofdstuk komt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente aan de orde voorzover er een directe relatie ligt met het onderhavige plangebied. Diverse wettelijke regelingen die mede de ruimtelijke kwaliteit bepalen, waaronder Europese regelgeving, komen met name aan de orde in het hoofdstuk over de milieu- en haalbaarheidsaspecten.

3.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte is in werking getreden op 27 februari 2006. Deze nota constateert onder meer dat het Rijk zich in eerdere rijksnota's regelmatig bemoeide met relatief kleine lokale en regionale issues. De Nota Ruimte draagt er aan bij dat dit niet meer het geval zal zijn. Het Rijk zal zich intensief bemoeien met gebieden die onderdeel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Verder bevat de Nota Ruimte een beperkt aantal regels om te zorgen voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland.

In de omgeving van Nijverdal behoort het economisch kerngebied Twente tot de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur, maar Nijverdal zelf valt daarbuiten.

Ruimtebehoefte en
locatiebeleid

Provincies en gemeenten zijn volgens de Nota Ruimte verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Bij de ontwikkeling van nieuwe uitbreidingen van steden en dorpen moet worden gestreefd naar een optimale benutting van de bestaande infrastructuur.

Ecologische Hoofdstructuur

De Nota Ruimte geeft een globale begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur. Deze dient in streekplannen te worden uitgewerkt. In zijn algemeenheid is het beleid voor de Ecologische Hoofdstructuur gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken van een gebied. De bescherming vindt plaats door toepassing van een specifiek afwegingskader, het zogeheten 'neetenzij'-regime.

Verlegging N35

Op basis van verschillende onderzoeken heeft de minister van Verkeer en Waterstaat in 1995 een nieuw tracé vastgesteld voor de rijksweg N35 ter plaatse van Nijverdal. Hiervoor is ook geld ter beschikking gesteld. De verlegging is door Rijkswaterstaat uitgewerkt in het zogeheten 'combi-plan'. Dat plan voorziet in een verlegging en gedeeltelijke ondertunneling van de N35 in combinatie met het spoor.



De verlegging van de N35 in de richting van de spoorlijn begint, vanuit het oosten gezien, op een punt juist ten westen van het plangebied.

Conclusie

De conclusie luidt dat het onderhavige bestemmingsplan past binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

In het Streekplan Overijssel 2000+ zijn Hellendoorn en Nijverdal gezamenlijk ingedeeld bij de categorie 'grotere kernen'.

Locatiebeleid werken

Voor de categorie grotere kernen wordt een lokale economische ontwikkeling ondersteund. Er moeten voldoende mogelijkheden zijn voor de vestiging en uitbreiding van bedrijven die uit de kern voortkomen en die qua aard en schaal bij de kern passen. Hieronder wordt tevens begrepen bedrijvigheid die zich vanuit het op de betreffende kern georiënteerde buitengebied naar een bedrijventerrein in de kern wil verplaatsen.

Hellendoorn en Nijverdal behoren, net als onder meer Raalte, Goor en Rijssen, tot een aantal met name genoemde kernen die een belangrijke werkgelegenheidsfunctie hebben. De provincie wil deze potenties benutten, in aanvulling op de stadsgewesten. Voor vestiging van bedrijven van elders is in deze categorie kernen, in complementariteit op de stadsgewesten, ruimte aanwezig. Omtrent de mogelijkheid van deze vestigingen worden in het regionale programmeringsoverleg adviezen uitgebracht aan Gedeputeerde Staten.

De positie van Nijverdal

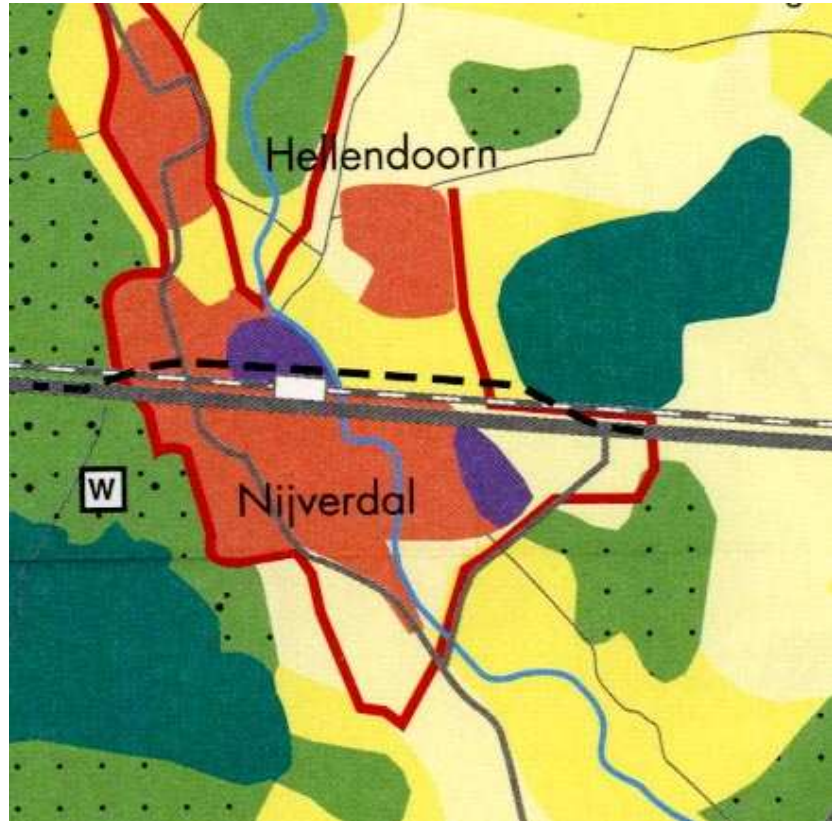
Het streekplan constateert dat Nijverdal behoefte heeft aan uitbreiding van bedrijventerrein.

Uitbreiding van bedrijventerrein 't Lochter - ten oosten van de Burgemeester H. Boersingel - is mogelijk, aldus het streekplan, maar een harde randvoorwaarde daarbij is dat er een flinke (wat betreft omvang en kwalitatieve inrichting) ecologische verbinding tussen het Notterveld en het Wierdense Veld wordt gerealiseerd.

Op de functiekaart wordt de aandacht voor ecologische verbinding geaccentueerd via een rode lijn, zie kaart 3.1. De ecologische verbindingszone kent binnen het grondgebied van Wierden een primair deel zoals neergelegd in het Natuurgebiedsplan Zuidwest-Twente, dat volgens het daaraan verbonden instrumentarium bottom-up gestalte kan krijgen. Daarnaast is in relatie tot de toegestane functiewijziging van agrarisch gebied naar bedrijfsterrein van 't Lochter III voor het grondgebied van Hellendoorn in het streekplan op meer taakstellende wijze de realisatie beschreven van een flinke



(wat betreft omvang en kwalitatieve inrichting) aanvulling op de ecologische verbinding.



Kaart 3.1 Uitsnede het Streekplan Overijssel 2000+

Voor de periode na benutting van bedrijventerrein 't Lochter verkennt het streekplan een aantal opties, met als conclusie dat het aantal mogelijkheden op langere termijn beperkt is. Om die reden vindt het streekplan het van belang dat de gemeente Hellendoorn selectief met ruimte omgaat. De provincie geeft nadrukkelijk in overweging dat de gemeente bedrijvigheid die veel ruimte vraagt naar het dichtstbijzijnde regionale bedrijvenpark verwijst. Daarnaast zijn het intensiever benutten van bedrijfsterreinen en de revitalisering van bestaande terreinen van belang. Hierdoor kan de gemeente langer in de behoefte aan bedrijventerrein voorzien.

Provinciale Ecologische
Hoofdstructuur

De Provinciale Ecologische Hoofdstructuur moet volgens het streekplan in 2018 zijn ontwikkeld tot een ruimtelijk samenhangend, stabiel en duurzaam te behouden ecologisch systeem.

In het Streekplan Overijssel 2000+ is de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur globaal begrensd. Dat heet de bruto Ecologische Hoofdstructuur. De begrenzing van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur is aangegeven op de natuurbeleidskaart.



Uit die kaart blijkt dat het Notterveld en het Wierdense Veld tot de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur behoren, evenals een verbindingszone tussen deze twee gebieden. Deze verbindingszone kruist de spoorlijn en de N35.

De accentuering van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (als vertrekpunt voor de vertaalslag van de regionale schaal naar lokale detaillering) ter hoogte van het plangebied is herkenbaar door de eerdergenoemde 'rode lijn'.

Basis voor de bescherming is de geldende zonerings. Als generiek ruimtelijk beleid voor de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur geldt het handhaven van de rust en het tegengaan van verstoring en versnippering door het weren van grootschalige nieuwe ontwikkelingen. De provincie streeft naar het opheffen van bestaande barrièrewerkingen vanwege infrastructuur en naar het afstemmen van de water- en milieumomstandigheden op de natuurdoelen. Het gaat daarbij om maatwerk.

Milieubeschermingsgebied

Het gebied dat grenst aan de uitbreidingslocatie 't Lochter III (Notterveld en Wierdense Veld) heeft de status van milieubeschermingsgebied.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de realisatie van de ecologische verbinding binnen het grondgebied van Hellendoorn en wordt zodanig vormgegeven en gepositioneerd dat maximale samenhang is gewaarborgd met de primaire, onder provinciale regie tot stand te brengen zone binnen het grondgebied van Wierden. Het plan voorziet tevens in de co-financiering en planologische regeling voorzover het grondgebied van de gemeente Hellendoorn betreft van een ecoduct over de Rijksweg 35. Daarom past dit bestemmingsplan binnen het streekplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

In de structuurvisie 'Ruimte voor de mensen van morgen' vormt de natuur de drager voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het spanningsveld dat daarbij optreedt, is dat de 'kroonjuwelen' (landschap en cultuurhistorie) enerzijds het wervende woonmilieu en de recreatieve potenties bepalen en anderzijds beperkingen stellen aan de verdere ontwikkeling op het gebied van wonen, werken en mobiliteit. Door te kiezen voor kwalitatieve groei (beheerst en duurzaam) wordt getracht dit dilemma te ondervangen.





Bedrijvigheidsplan

Doelstelling van het gemeentelijk werkgelegenheidsbeleid is om samen met het bedrijfsleven en andere overheden te streven naar een gecontroleerde groei van de werkgelegenheid. Inbreidingslocaties met een zo gering mogelijke milieubelasting en herstructurering van bestaande terreinen hebben de voorrang. De nadruk ligt op het aantrekken van hoogwaardige werkgelegenheid.

Bedrijventerreinen

De gemeente Hellendoorn ziet het beschikbaar hebben van een adequate hoeveelheid bedrijventerrein als essentieel voor het vestigingsklimaat. Daarbij moet er voldoende grond uitgeefbaar zijn, maar te veel voorraad is niet efficiënt. De beschikbare terreinen moeten aansluiten bij de vraag uit de markt.

De locaties voor bedrijventerreinen worden zo gekozen dat deze de grootst mogelijke ruimtelijke en functionele meerwaarde opleveren. Bij het ontwikkelen van nieuwe gebieden legt de gemeente een sterke nadruk op duurzaam bouwen. Uitgangspunt is dat het milieu zoveel mogelijk wordt gespaard en het energieverbruik wordt beperkt. Het integreren van watersystemen in werkgebieden is daarvan een onderdeel.

In verband met de ruimtelijke beperkingen van het gemeentelijk grondgebied kiest de gemeente voor de volgende differentiatie:

- een terrein voor bedrijven met bedrijfswoningen (Derde Kampsweg);
- een hoogwaardig bedrijvenpark (Kruidenwijk-Zuid);
- een modern gemengd bedrijventerrein (bedrijvenpark 't Lochter III).

Voor de bedrijfscategorieën 5 en hoger, zoals zware industrie, wordt geen ruimte meer geboden. Voor de zwaardere bedrijven en voor de verdere toekomst wordt de oplossing gezocht in samenwerking met buurgemeenten en regionale bedrijventerreinen.

Vanwege de ruimtelijke beperkingen zet de gemeente waar mogelijk in op intensief ruimtegebruik en het herontwikkelen van vrijkomende locaties. Het oudste deel van het bedrijventerrein 't Lochter is inmiddels gerevitaliseerd. De relocatie van bedrijfsvestigingen van Koninklijke Ten Cate biedt hiervoor ook goede kansen.

Wegenstructuurplan

In het Wegenstructuurplan van de gemeente, met als ondertitel 'naar een duurzaam en veilig wegennet' (december 1998) is richting gegeven aan de verdere ontwikkeling van het gemeentelijke wegennet. Hierbij wordt aangesloten op de planvorming voor de



aanleg van de N35 langs het spoorwegtracé. Aangezien verkeer en vervoer diep ingrijpen in de woon- en leefomgeving is het wegenstructuurplan geïntegreerd in de structuurvisie.

Als uitgangspunt voor het Wegenstructuurplan is het huidige wegennet genomen, aangevuld met het tracébesluit voor de verlegging van de N35. Op basis hiervan is een categoriseringsvoorstel uitgewerkt voor het wegennet in het buitengebied en voor het wegennet in de kern van Nijverdal en Hellendoorn. Het categoriseringsvoorstel is gebaseerd op het planjaar 2010 met een doorkijk naar de jaren daarna. Binnen de kernen Nijverdal en Hellendoorn is de verlegging van de rijksweg cruciaal voor de gewenste aanpassing van het lokale hoofdwegennet. In de periode tot aan de verlegging van de rijksweg zal op een aantal wegen de maximumsnelheid van 50 km/uur gehandhaafd blijven (Duurzaam Veilig-beleid). De gebieden die worden omsloten door deze wegen komen in aanmerking om te worden ingericht als 30 km/uur gebied. Met de verlegging van de rijksweg wordt ook begonnen met de overige investeringen ten behoeve van de aanpassing van het lokale hoofdnetwerk.

Naast de structuur van het gemotoriseerde wegennet is er een zogenaamd primair fietsnetwerk opgesteld. Hiermee wordt een kwalitatief hoogwaardig netwerk bedoeld dat belangrijke punten met elkaar zo direct mogelijk verbindt. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat op de primaire routes het fietsverkeer voorrang heeft op het gemotoriseerd verkeer.

De N35 is gecategoriseerd als stroomweg (100 km/uur) en de Burgemeester H. Boersingel als een gebiedsontsluitingsweg (80 km/uur).

Gemeentelijk rioleringsplan II (2002)

Enkele kernpunten van het Gemeentelijk rioleringsplan II (2002) zijn:

- het doelmatig inzamelen en transporteren van afvalwater en zo min mogelijk neerslag;
- het beperken van overlast voor de gemeenschap;
- het beperken van vuiluitworp naar oppervlaktewater, bodem en grondwater;
- doelmatig beheer en gebruik van de riolering.

Bij de ontwikkeling van het gebied is het uitgangspunt om een gescheiden rioleringsstelsel toe te passen, waarbij water van relatief schone dakvlakken en wegen wordt geïnfiltreerd in de bodem (bodempassage) en vervolgens wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dit werkt niet alleen rioolontlastend, maar draagt tevens bij aan de flora en fauna (binnen het stedelijk gebied).

■
Om verontreiniging van het grondwater en oppervlaktewater zoveel mogelijk te voorkomen, moeten bronmaatregelen worden toegepast. Voor daken wordt geadviseerd om geen loden, zinken of koperen regenwaterafvoersystemen toe te passen. Daarnaast worden de volgende bronmaatregelen geadviseerd:

- geen of beperkt gebruik van wegzout;
- geen auto's wassen;
- geen gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen;
- geen toepassing van verduurzaamd hout.

Omdat binnen de gegeven gemeentegrenzen in toenemende mate sprake is van een schaarste aan maagdelijke grond, zal een zorgvuldig grond- en aanwendingsgebruik zeker in de toekomst noodzakelijk zijn, zo ook ten aanzien van kavels voor bedrijven.

In het bedrijvigheidsplan van de gemeente Hellendoorn (vastgesteld d.d. 30 mei 2005) is uitgebreid aandacht besteed aan de vraag en het aanbod van bedrijfsterreinen. Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de belangrijkste aspecten daarvan.

4.1 Bestaande bedrijventerreinen

De gemeente Hellendoorn beschikt over vijf bedrijventerreinen:

- Nijverdal Noord (Koninklijke Ten Cate N.V.);
- PC Stamstraat (Koninklijke Ten Cate N.V.);
- Salomonsonstraat-Hoge Dijkje (Koninklijke Ten Cate N.V.);
- Reggeweg te Hellendoorn (Unilever);
- 't Lochter I en II (gemengd, milieucategorieën 1 - 4).

Alleen 't Lochter I en II zijn voor alle bedrijven beschikbaar. Met een gezamenlijke bruto oppervlakte van 104 ha, waarvan 82 ha uitgeefbaar, is dit ook het grootste bedrijvengebied.

4.2 Ruimtebehoefte

De behoefte aan bedrijventerrein varieert. In de tien jaren tussen 1993 en 2004 is gemiddeld 3,57 ha per jaar uitgegeven. In de structuurvisie van 1999 heeft de gemeenteraad vastgelegd dat er 4 ha per jaar uitgeefbaar moet zijn, hetgeen een versnelling zou betekenen. In verband met omstandigheden als stagnerende economie, afnemend ruimtegebruik voor productieactiviteiten, intensief ruimtegebruik en de aanleg van een regionaal bedrijventerrein, wordt inmiddels een uitgifte van 3,5 ha per jaar redelijk geacht, vrijwel overeenkomend met een voortzetting van het huidige uitgiftetempo. Daarbij leert de ervaring dat een zogeheten 'ijzeren voorraad' voor vijf jaren wenselijk is. Een notitie inzake uitgiftebeleid van kavels voor bedrijven is als bijlage toegevoegd.

4.3 Aanbod van bedrijventerreinen

De bedrijvigheid in de gemeente Hellendoorn is vrijwel volledig geconcentreerd in de plaats Nijverdal, op de terreinen 't Lochter I



en II. Op enkele bedrijven na betreft het hier de vestiging van, van oudsher in de gemeente ontstane en gesitueerde bedrijven. Het overgrote gedeelte van die bedrijven heeft milieucategorie 3 of 4.

't Lochter

De gemeente beschikt momenteel niet meer over uit te geven bedrijfskavels. De nog wel beschikbare oppervlakte aan gronden van ongeveer 6 ha op 't Lochter II zijn in handen van marktpartijen. Ondanks dat er bij de gemeente een vraag voor ongeveer 12 ha bedrijfsgrond ligt, worden de gronden niet verkocht. De gemeente heeft inmiddels besloten het traject in te zetten om de gronden terug te vorderen op basis van de overeenkomsten. Hierdoor wordt verwacht dat de beschikbare gronden alsnog snel zullen worden bebouwd of binnenkort alsnog opnieuw door de gemeente kunnen worden uitgegeven.

Zoals blijkt uit het voorgaande, kan de gemeente Hellendoorn ongeveer 3,5 ha per jaar aan bedrijfskavels uitgeven. Hierdoor kan over een periode van 10 jaar 35 ha worden uitgegeven. Op grond van de wetenschap dat er nog 6 ha beschikbaar is op 't Lochter II, er een directe behoefte en vraag ligt naar bedrijfsgrond van 12 ha en 't Lochter III een nieuw netto terrein oplevert van ongeveer 26 ha, kan worden geconcludeerd dat de in het streekplan beschreven ruimte voor het in voorraad mogen hebben van bestaand terrein en nieuw te ontwikkelen terrein niet wordt overschreden.

Derde Kampsweg

Op het terrein Derde Kampsweg wordt een gebied ontwikkeld voor de combinatie van werken en wonen. Het plan biedt mogelijkheden voor circa 25 bedrijven (milieucategorieën 1 en 2). Op de meeste kavels is de bouw van een bedrijfswoning mogelijk. Dit bedrijventerrein grenst aan het gebied 't Lochter en heeft een oppervlakte van circa 5 ha (netto). De uitgifte van percelen van het bedrijventerrein Derde Kampsweg wordt medio 2010 verwacht.

Kruidenwijk-Zuid

De ontwikkeling van het hoogwaardige bedrijvenpark Kruidenwijk-Zuid is afhankelijk van de tracéherziening van de N35. Het terrein zal een omvang van ongeveer 1 ha krijgen (netto).

't Lochter III

Zoals in het volgende hoofdstuk zal blijken, krijgt het bedrijventerrein 't Lochter III een omvang van ongeveer 26 ha (netto).

Revitalisering

In het kader van de revitaliseringopgave zijn er in Hellendoorn een aantal terreinen die daar in principe voor in aanmerking kunnen komen. Bedoelde terreinen zijn:

- 't Lochter I;
- Hoge Dijkje (voormalig Nijverdalen ten Cate);
- P.C. Stamstraat;
- Ola terrein in Hellendoorn.



.....

Mogelijk wordt de Koninklijke Ten Cate N.V. geconcentreerd op het bedrijventerrein Nijverdal Noord. In dat geval zullen de locaties P.C. Stamstraat en Salomonsonstraat-Hoge Dijkje echter voor andere doeleinden worden benut. Woningbouw staat daarvoor hoog genoteerd.

Drie van de hier vermelde terreinen zijn voor een STEC-inventarisatie recentelijk aangemeld. Mede aan de hand van de uitkomsten van die inventarisatie zal een nader onderzoek naar kosten en baten inclusief subsidieverkrijging voor de uit te voeren revitalisatie worden opgesteld. Naar het zich nu laat aanzien, zal het netto inverdieneffect van grond minimaal zijn. Vandaar dat met dat effect hierna geen rekening wordt gehouden.

Conclusie

De gezamenlijke netto capaciteit van de drie nieuwe locaties komt overeen met $(5 + 1 + 26 =) 32$ ha. Dat betekent dat er zeker binnen een periode van 10 jaar weer behoefte gaat bestaan aan uitbreiding, nog afgezien van de aan te houden 'ijzeren voorraad' alsook nog los van het antwoord op de vraag of en zo ja waar dat binnen de gemeentegrenzen zou kunnen plaatsvinden.

Regionale afstemming is derhalve absoluut noodzakelijk om ook op de lange termijn regionale bedrijvigheid en daaruit voortkomende werkgelegenheid te kunnen waarborgen.

4.4 Kwalitatieve aspecten

Met de hiervoor genoemde differentiatie in bedrijventerreinen zijn belangrijke aanwijzingen gegeven omtrent kwalitatieve aspecten. Belangrijk is dat het gebied 't Lochter III het karakter krijgt van een gemengd terrein, waar echter geen bedrijven in milieucategorie 5 of hoger zijn toegestaan.

De kavelgrootte dient voldoende gevarieerd te zijn.

De bedrijven die zich binnen de gemeente Hellendoorn vestigen op een bedrijventerrein zijn nagenoeg allemaal van lokale aard. In het streekplan wordt Nijverdal aangemerkt als een grotere kern met extra werkgelegenheidsfunctie. Volgens de provinciale definiëring van aard en schaal is voor een dergelijke kern een vestiging mogelijk van bedrijven tot 2 ha. In het kader van deregulering is het niet wenselijk geacht in het bestemmingsplan een trapsgewijze benadering te hanteren met vrijstellingen en eventuele wijziging. Verder is in het provinciaal coalitieakkoord 'vertrouwen, verbinden en versnellen' bepaald dat de provincie de ruimte wil geven aan de groei van lokale gewortelde bedrijven op lokale bedrijventerreinen. Uitbreiding van lokale bedrijventerreinen wordt toegestaan, mits dit is afgestemd met buurgemeenten. In dit kader kan worden aangegeven dat binnen de

.....

■
regio afspraken zijn gemaakt dat bedrijven groter dan 2 ha worden doorverwezen naar het regionaal industrieterrein XL. De regio geeft daarmee in principe aan dat een vestiging tot 2 ha een lokaal belang betreft.

Voor een toekomstgerichte ontwikkeling worden bedrijfswoningen uitgesloten. Die bieden maar een beperkt woongenot en beperken de uitbreidingsmogelijkheden voor andere bedrijven op het terrein.

■

5

Planbeschrijving bedrijventerrein

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de planopzet voor het deel van het plangebied dat een inrichting zal krijgen als bedrijventerrein.

5.1 Hoofdopzet verkavelingsplan

Voor het toekomstige bedrijventerrein is een verkavelingsplan gemaakt. Deze is op A3-formaat toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Op het verkavelingsplan wordt de volgende toelichting gegeven.

De hoofdrichtingen en de structuur van de uitbreiding zijn zowel ontleend aan het huidige landschap als aan het bestaande bedrijventerrein 't Lochter. Dat terrein kent een rechthoekige opzet met brede wegen, waarvan de meeste zijn voorzien van boombeplanting aan één kant of aan weerszijden. In het onderhavige plan zijn deze elementen ook aanwezig.

Het plan is zodanig opgezet dat het voorziet in een keuzemogelijkheid in kavelgrootte en in een grote flexibiliteit ten aanzien van de kavelindeling. Hiervoor is een optimale verhouding tussen de breedte en lengte van de kavels gewenst en mogelijk. De korte zijde ligt daarbij aan de openbare weg.

In totaliteit voorziet het plan in een omvang van 260.202 m² netto uitgifbaar terrein.

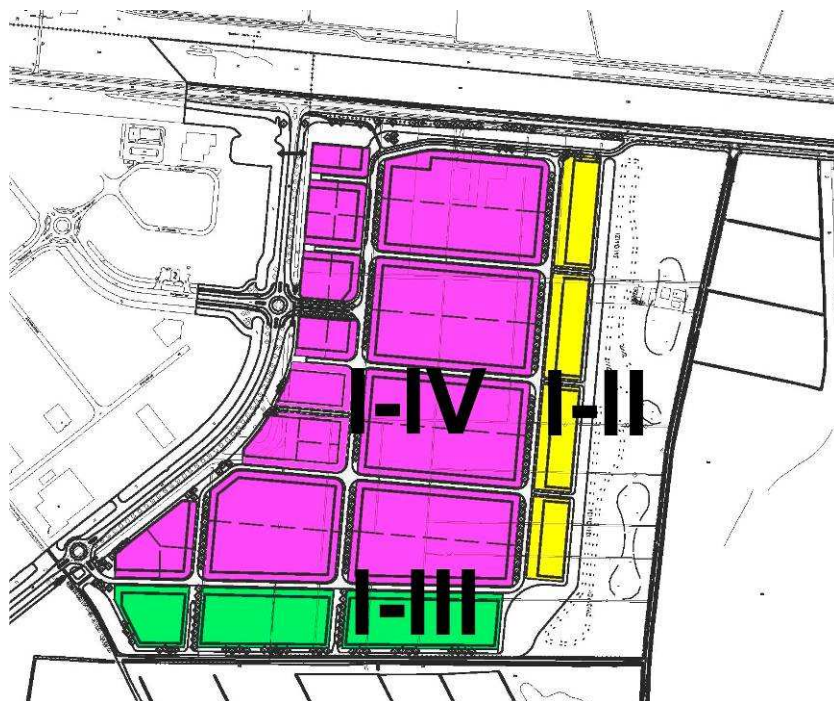
5.2 Zonering

Algemeen

Het verkavelingsplan kent zowel een milieuzonering als een ruimtelijke zonering. Tussen beide zoneringsvormen is een samenhang aangebracht. In het navolgende komen eerst de hoofdlijnen van de milieuzonering aan de orde. Vervolgens wordt de ruimtelijke zonering besproken, waarbij tevens de samenhang tussen beide zoneringen aan bod komt.

Milieuzonering

Voor de milieuzonering is aangesloten bij de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De mate van hinder van bedrijven wordt in deze uitgave aangegeven door middel van een aan te houden afstand tot gevoelige functies. Het gaat daarbij onder meer om hinder ten gevolge van geluid, gevaar, geur en veiligheid.



Kaart 5.2 Milieuzonerings

In de VNG-brochure is middels een Staat van bedrijven aangegeven tot welke milieucategorie een bepaald bedrijf behoort. Het verband tussen de milieucategorie en de aan te houden afstand is weergegeven in tabel 5.1.

Tabel 5.1 Milieucategorie en afstanden

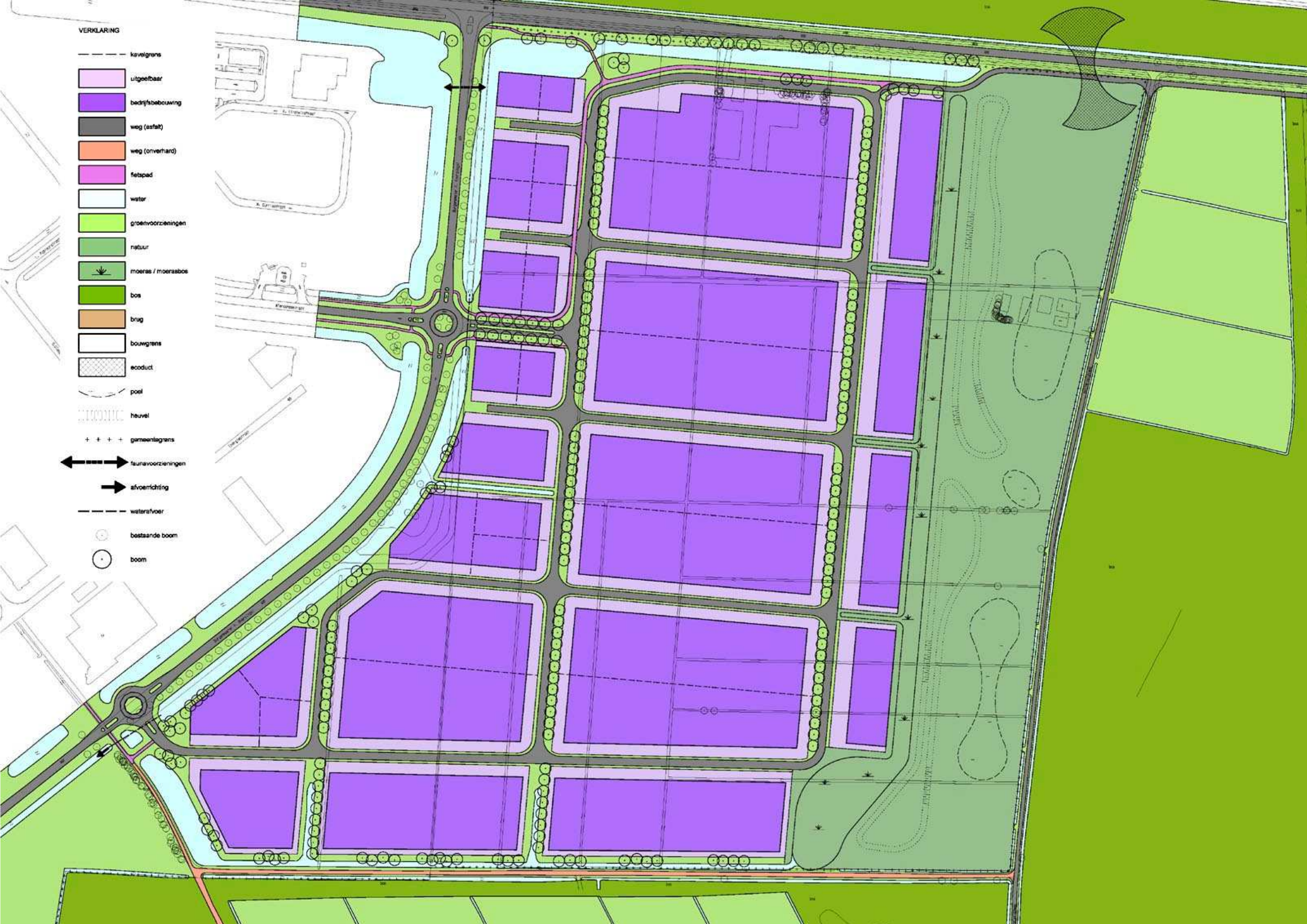
Milieucategorie	Aan te houden afstand in meters
1	0 - 10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1.000
6	1.500

Bron: Bedrijven en milieuzonering

Ten aanzien van categorie 4 is er in dit plan voor gekozen om maximaal categorie 4a toe te staan (200 m). In de eerste plaats is dit gedaan vanwege de gewenste aard van de bedrijven. In de tweede plaats is dit gedaan om milieuhinder ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur zoveel mogelijk te beperken.

VERKLARING

- - - kavelgrens
- uitgeefbaar
- bedrijfsbebouwing
- weg (asfalt)
- weg (onverhard)
- fietspad
- water
- groenvoorzieningen
- natuur
- moeras / moerasbos
- bos
- brug
- bouwgrens
- ecoduct
- poel
- heuvel
- + + + gemeentegrens
- faunavoorzieningen
- afvoer
- waterafvoer
- bestaande boom
- boom



.....

Het nieuwe bedrijventerrein ligt op een zodanige afstand tot woonbebouwing (minstens 200 m) dat er uit dien hoofde geen verdere beperkingen aan de inrichting van het plangebied behoeven te worden gesteld. Er kunnen daarom in principe overal bedrijven worden toegelaten die vallen in de categorieën 1, 2, 3 of 4a. Op de navolgende plaatsen zijn echter om andere redenen wel beperkingen gesteld.

1. Randzone ecologische verbindingzone

Om de nabijgelegen Ecologische Hoofdstructuur voldoende bescherming te bieden, op een wijze zoals dat beleidsmatig en planologisch is omschreven in onder meer de Nota Ruimte en in het Streekplan Overijssel 2000+, zijn in de oostelijke randzone alleen bedrijven toegelaten in de milieucategorieën 1 en 2 (30 m).

2. Zuidelijke randzone landschap

De zone aan de zuidrand van het plangebied ligt in de onmiddellijke nabijheid van het landgoed Notterveld. Daarom is voor de deze randzone ook een beperking aangegeven. Deze zone is bestemd voor bedrijven in de categorieën 1, 2 of 3a (50 m).

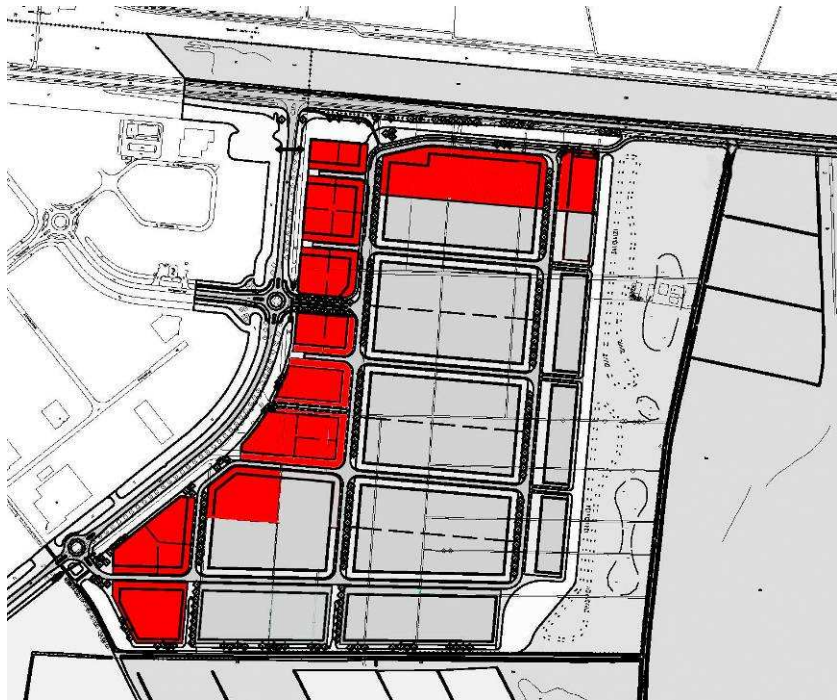
Ruimtelijke zonering

Ruimtelijk worden de volgende zones in het plangebied onderscheiden.

A. Zichtzone langs de Nijverdalsestraat en de Burgemeester H. Boersingel

Deze zone is bedoeld voor gebouwen die worden gebruikt voor handel en ambacht. Hierbij kan worden gedacht aan showrooms, werkplaatsen en de bijbehorende opslagruimten. Daarom worden speciale beeldkwaliteitseisen gesteld aan de gebouwen en de inrichting van deze kavels.

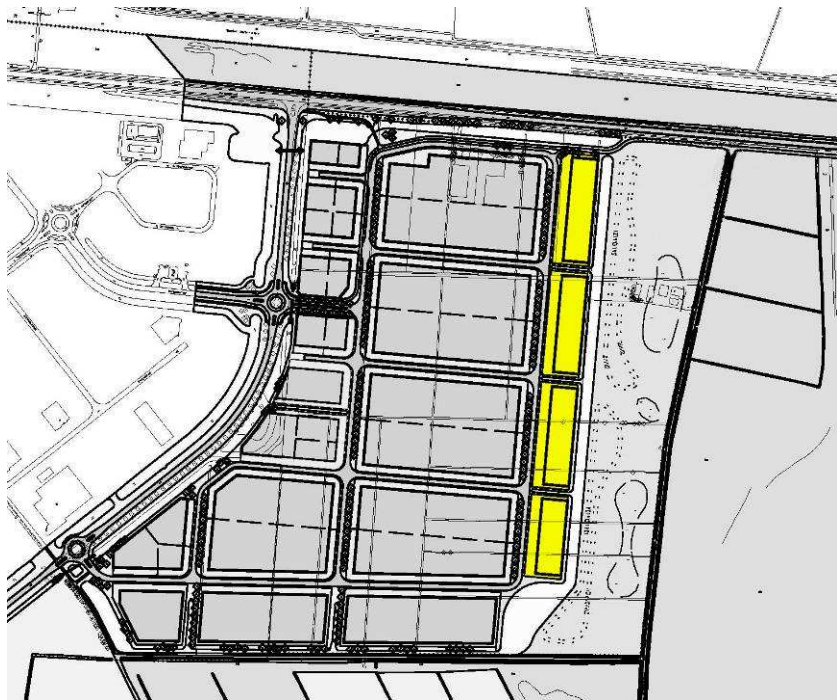
Aan bedrijven in deze zone behoeven vanuit een oogpunt van milieuzonering geen beperkingen te worden gesteld. In deze zone zijn derhalve bedrijven uit de milieucategorieën 1 tot en met 4a toegestaan. Wel maken de hierboven genoemde ruimtelijke beperkingen de vestiging van een bedrijf uit (bijvoorbeeld) categorie 4a minder waarschijnlijk.



Kaart 5.2.1 Ruimtelijke zoneringen zichtzone

B. Randzone ecologische verbindingszone

Deze zone grenst aan de ecozone en is bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2.



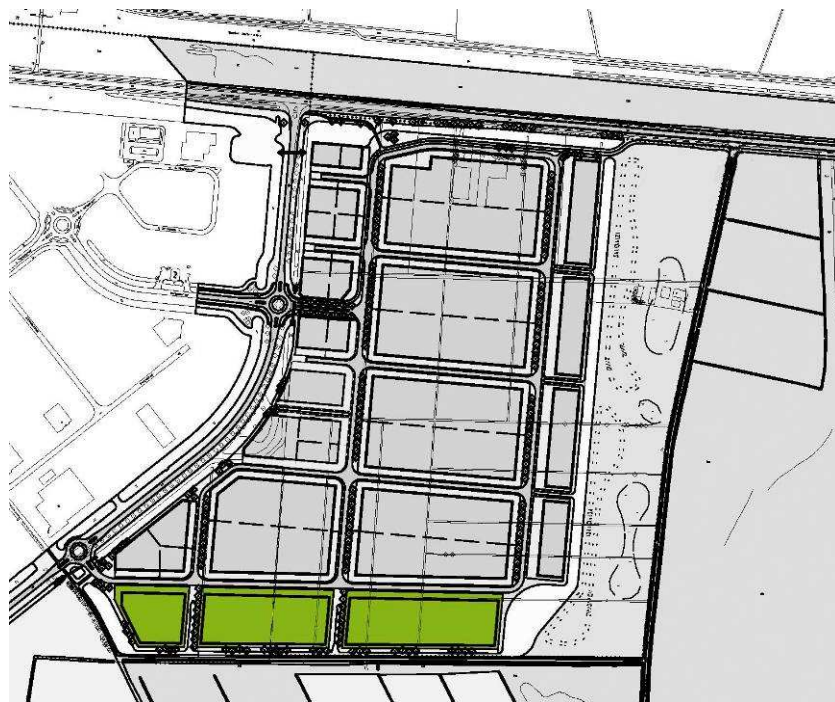
Kaart 5.2.2 Ruimtelijke zoneringen randzone ecologische verbindingszone

Voor de bedrijven in deze zone geldt dat parkeerplaatsen en de toegang uitsluitend aan de straatzijde mogen worden gerealiseerd en dat buitenopslag is verboden. Het verdient aanbeveling de bedrijfsruimten en bedrijfsprocessen zo in te richten dat er geen verstoring van de ecozone door licht, geluid of onrust door bewegingen zal plaatsvinden.

C. Randzone landschap zuidgrens (bedrijven en industriële bedrijven)

Deze zone is beperkt tot bedrijven in milieucategorie 1, 2 en 3a (50 m).

In verband met de beoogde beeldkwaliteit vanaf de zandweg en de gewenste landschappelijke inpassing dient bijzondere aandacht te worden besteed aan buitenopslag. Hiertoe zullen de kavels met een houtwal worden begrensd. Hiertussen blijven enkele doorzichten open.



Kaart 5.2.3 Ruimtelijke zoneringen randzone landschap zuidgrens

D. Overig middengebied (industriële bedrijven)

Aan de aard en typologie van de bedrijven worden geen bijzondere ruimtelijke beperkingen gesteld. Het gaat hier om bedrijven die in de categorieën 1, 2, 3 of 4a vallen.



5.3 Ontsluiting en parkeren

De hoofdontsluiting vindt plaats vanaf de noordelijke rotonde in de Burgemeester H. Boersingel. Deze behoudt in het noorden een aansluiting op de te verleggen N35. Voor lokale verbindingen vanuit het plangebied met Nijverdalen is men in de toekomst aangewezen op de Wierdensestraat, gelegen aan de overkant van de rotonde.

In het plan is een tweede ontsluiting geprojecteerd in de zuidelijke hoek van het plangebied. Die aansluiting is ook vormgegeven als een rotonde. Het fietsverkeer van de zandweg en de Fuutweg kruist de Burgemeester H. Boersingel via vrijliggende fietspaden langs deze rotonde.

De tijdelijke parallelweg langs de N35 wordt in de definitieve vorm vanaf de Burgemeester H. Boersingel en de meest westelijke hoofdweg in het plangebied een vrijliggend fietspad. Tussen de Notterveldseweg en de meest oostelijke hoofdweg blijft het een parallelweg. Deze secundaire toegang in het noordoosten kan tevens dienst doen als aanvullende calamiteitenontsluiting.

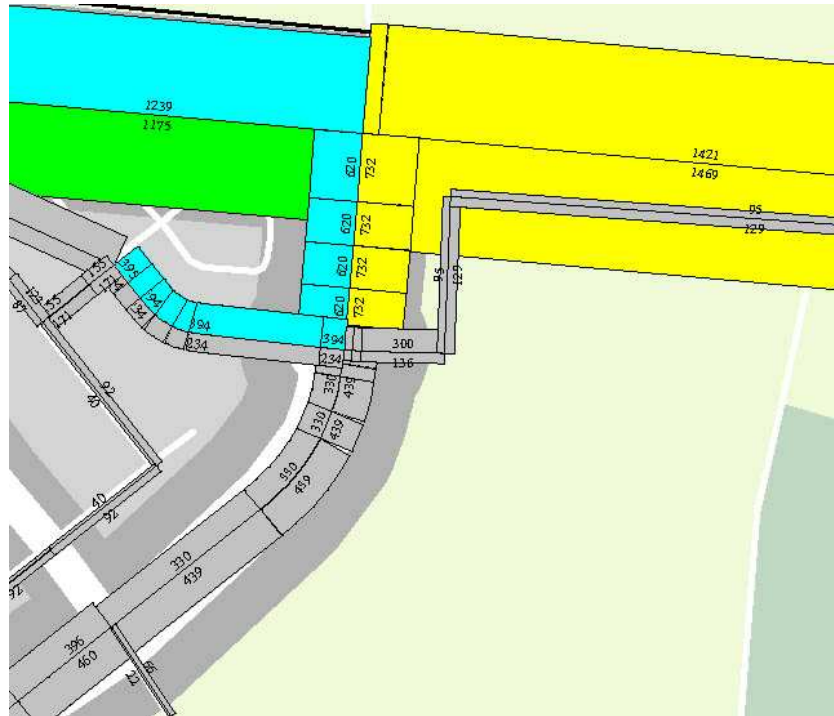
De verkeersstructuur van het plangebied bestaat uit een logisch raster van haaks op elkaar staande wegen, zonder doodlopende wegen. De hoofdreeks van het plangebied krijgt de vorm van een dubbele rijbaan, gescheiden door een berm.

De ontsluiting op perceelsniveau is in de voorschriften geregeld. Hierin is bepaald dat ten hoogste 40% van de aan de openbare weg grenzende perceelsgrens mag worden gebruikt ten behoeve van in- en/of uitritten. De breedte van een in- en/of uitrit mag niet meer dan 6 m bedragen. Daarnaast moeten de in- uitritten afzonderlijk worden vormgegeven en niet-aangesloten worden gerealiseerd. Middels vrijstelling is het mogelijk om de breedte van een in- en/of uitrit te vergroten tot maximaal 12 m, indien dat nodig is in verband met de bedrijfsvoering. Een in- en/of uitrit mag niet worden gerealiseerd voorzover op de plankaart de aanduiding 'bouwen in de bouwgrens' is opgenomen.

Toekomstige
verkeersintensiteiten

Kaart 5.3 geeft een overzicht van berekende intensiteiten in het avondspitsuur. Uit de kaart blijkt duidelijk de toekomstige functiesplitsing tussen de N35 en de Wierdensestraat voor verkeer in westelijke richting.

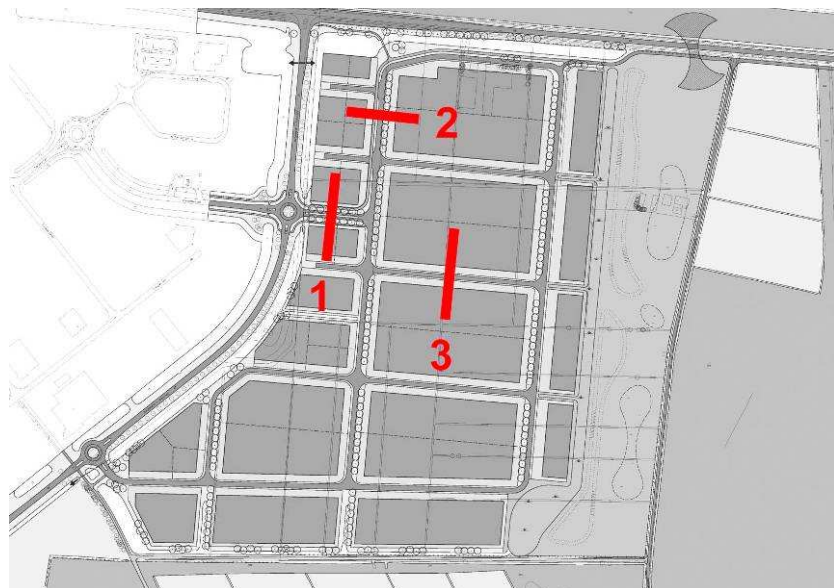




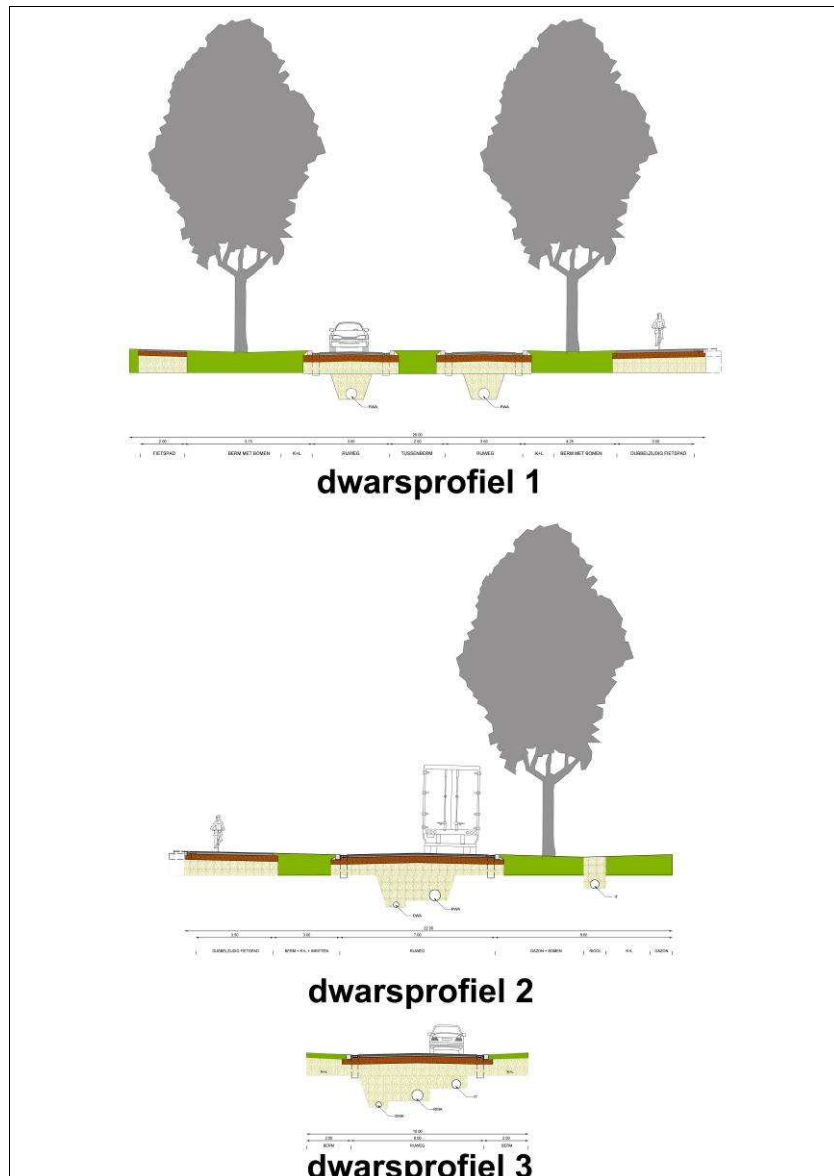
Kaart 5.3 Avondspitsintensiteiten 2020 (Bron: Goudappel Coffeng)

Profielen

De profielbreedte van de beide noord-zuid verlopende hoofdwegen bedraagt 18 m. Dit profiel bestaat uit twee kabel- en leidingstroken van 3 m, een rijbaan van 7 m en een strook voor laanbeplanting van 5 m. Voor de oost-westverbindingen is de profielbreedte 10 m, opgebouwd uit twee leidingstroken van 2 m en een rijbaan van 7 m.



Kaart 5.4 Situatie dwarsprofielen



Dwarsprofielen

Parkeren

Het parkeren ten behoeve van werknemers dient te geschieden op eigen erf.

Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernotitie (herziening parkeercijfers in relatie met artikel 2.5.30 van de Bouwverordening, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 23 februari 1998).

5.4 Wateraspecten

Voor de planopzet is uitgegaan van duurzaam waterbeheer. Dit heeft geresulteerd in een afwateringssysteem dat bestaat uit een verbeterd

gescheiden stelsel, waarbij het schone hemelwater van de daken afwatert op:

- de waterpartijen langs de Burgemeester H. Boersingel;
- de rand van de oostelijk gelegen ecologische verbindingzone;
- de watergang ten noorden van de zandweg.

De wateraspecten komen uitvoeriger aan bod in de waterparagraaf in het volgende hoofdstuk.

5.5 Politiekeurmerk

De inrichting van het terrein zal conform de politiekeurmerken 'Veilig ondernemen' en 'Inrichting en beheer openbare ruimte' (IBOR) worden uitgevoerd.

5.6 Fasering

Gezien het verwachte uitgiftetempo (3,5 ha per jaar) is het niet nodig het plangebied planologisch te faseren.

Het terrein wordt in één keer bouwrijp gemaakt, onder andere in verband met de directe vraag naar een bedrijventerrein en een beter ruimtegebruik bij uitgifte: in verband met milieuzonering en ruimtelijke zonering kan zo het juiste bedrijf op de juiste plek worden gesitueerd. De ecozone is een andere (latere) fase, dat wil zeggen dat deze zone wordt uitgevoerd zodra duidelijk is hoe een en ander goed op de faunapassage kan worden aangesloten.

5.7 Beeldkwaliteit

Welstandsnota

Om behalve middels het bestemmingsplan sturing en begeleiding te kunnen geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het bedrijventerrein, zijn richtlijnen nodig voor de na te streven beeldkwaliteit. In de recent opgestelde Welstandsnota Hellendoorn is het gebied 't Lochter III als onderdeel van het 'buitengebied Daarle/Hulsen' opgenomen. De welstandsnota biedt wat dat betreft geen aanknopingspunten bij de omzetting van dit gebied in een bedrijventerrein.

Voordelen
beeldkwaliteitsplan

Het opnemen van richtlijnen voor de beeldkwaliteit heeft de volgende voordelen.

- De waarde van onroerend goed en grond wordt duurzaam en positief beïnvloed.
- Er ontstaat een veel grotere uitstraling als gevolg van een niet versnipperd, maar samenhangend kwaliteitsbeleid.
- De mogelijkheid blijft bestaan om bedrijven die gevoelig zijn voor ruimtelijke kwaliteit te kunnen blijven aantrekken, ook als het gebied deels is uitgegeven.



- Kwaliteit heeft een positieve invloed op bezoekende klanten en opdrachtgevers.
- Kwaliteit heeft een grotere aantrekkingskracht voor de te werven medewerkers en heeft een positieve invloed op de motivatie en het plezier in werken van de medewerkers.
- Er is een positief effect als gevolg van het zichtbaar zijn van bereidheid tot samenwerken en respect hebben voor elkaar.
- Er ontstaat mogelijk financieel voordeel bij gemeenschappelijk inkopen van elementen als verlichting, belettering, terreininrichting, omheining et cetera.

Beeldkwaliteitsplan
't Lochter III

De welstandsnota zal daarom worden uitgebreid met het onderhavige plangebied. Hiertoe is voor dit plangebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan voor bedrijvenpark 't Lochter III zal refereren aan de beschrijving en de criteria die behoren bij het deelgebied 8 van de welstandsnota, te weten Bedrijventerrein Nijverdal-Noord. Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het onderhavige bestemmingsplan vastgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan zal richtlijnen bevatten voor de vorm of architectuur van de bedrijfspanden, het kleur- en materiaalgebruik van de gevels en de kleur van het dak. Naast de bebouwing bepalen ook erfscheidingen het ruimtelijke beeld. Daarom worden ook deze aan enkele uitgangspunten gebonden.

Het plangebied wordt ingedeeld in meerdere clusters, waarvoor afzonderlijke beeldkwaliteitseisen zullen gelden. Voor de bebouwing langs de randen van het plan of op markante plekken zullen strenge beeldkwaliteitseisen gelden. Deze bebouwing bepaalt namelijk voor een belangrijk deel de uitstraling van het werkgebied en de overgang naar omliggende gebieden. Ten slotte wordt aandacht geschonken aan de reclame-uitingen in het plangebied, de inrichting van de particuliere terreinen en de overgangen naar het openbare gebied.



Planbeschrijving ecologische verbindingzone

Het plangebied ligt gevoelig tussen en naast het landgoed Notterveld, vlak bij het natuurgebied Wierdense Veld en op de plek van de laatste mogelijke verbinding hiertussen. Op het plan rust de ecologische opgave om een kwart van het plangebied een natuurgerichte inrichting te geven. Het hiervoor expliciet bestemde gebied is geheel aan de oostzijde gelegen. Hiermee wordt de beoogde ecologische verbinding tussen het Notterveld en het Wierdense Veld versterkt. De versterking van de ecologische verbindingzone neemt het gehele oostelijke deel van het plangebied in beslag. De breedte van de versterking van deze zone is overal meer dan 100 m en de oppervlakte bedraagt ongeveer 10,5 ha. De inrichting van deze zone en de overwegingen die daaraan ten grondslag liggen, worden in dit hoofdstuk beschreven.

6.1 Ecologische Hoofdstructuur

Voor de bruto begrensde natuur en robuuste verbinding geldt een planologische basisbescherming. Het hele gebied ten noorden, oosten en zuiden en een deel van het plangebied 't Lochter zelf, hebben de status van Ecologische Hoofdstructuur. Rond het plangebied 't Lochter III betreft dit:

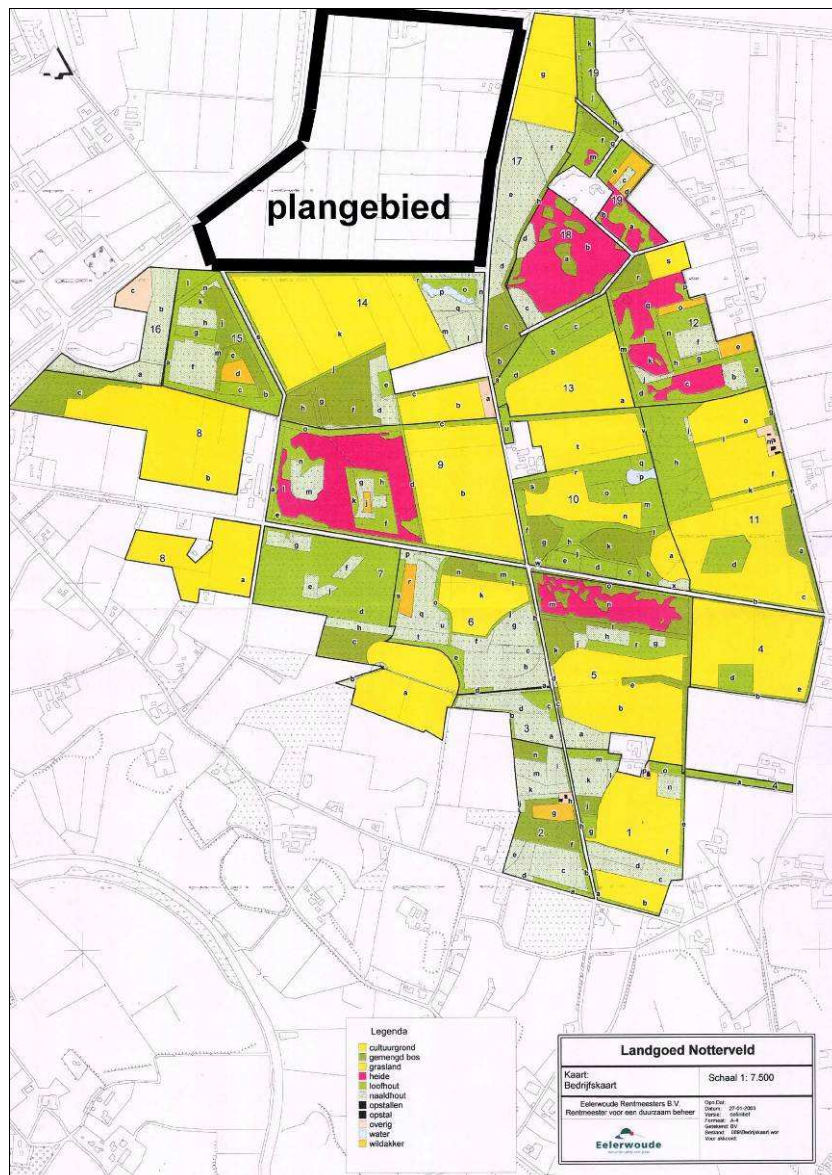
1. het natuurterrein het Wierdense Veld, in eigendom van Staatsbosbeheer en beheerd door het Landschap Overijssel;
2. een deel van de bosstrook tussen de Rijksweg N35 Nijverdalsestraat en de spoorlijn Zwolle-Almelo. Deze is eigendom van Staatsbosbeheer en wordt beheerd door het Landschap Overijssel;
3. het deel van het particuliere landgoed Notterveld dat wordt ingesloten door de Notterveldsweg, de Rijksweg N35 Nijverdalsestraat en de Schapendijk;
4. het deel van het landgoed Notterveld ten zuiden van de zandweg en de Fuitweg, aan de zuidkant van het plangebied;
5. de oostelijke zone van het plangebied 't Lochter III zelf. Dit is een natuurontwikkelingsgebied waarvoor de nadere inrichting op de ecologische functie wordt afgestemd.



Wierdense Veld

De omgeving van het plangebied is overigens niet als een robuuste verbinding aangewezen in het kader van het rijksbeleid voor de Ecologische Hoofdstructuur. Wel ligt er een provinciale beleidsuitspraak dat de verbinding tussen het beekdal van de Regge, via het Notterveld met het Wierdense Veld moet worden verbeterd. Deze uitspraak is nader geconcretiseerd door de provincie bij de instemming met de gebiedsoverdracht van het plangebied voor 't Lochter III aan de gemeente Hellendoorn.

Van de genoemde gebieden heeft het Wierdense Veld kwaliteit als ecologisch waardevol biotoop. Dat geldt ook voor delen van het landgoed Notterveld en in mindere mate voor de bosstrook langs de spoorlijn en het noordelijk deel van het Notterveld langs de Notterveldsweg. Het gaat op die plek en in het plangebied 't Lochter III om open agrarisch gebied, met een zeer beperkte ecologische betekenis als biotoop. Grenzend aan 't Lochter III heeft het Notterveld vooral direct ten zuiden en ten zuidoosten van het plangebied aanmerkelijke ecologische waarde als biotoop.



Kaart 6.1 Landgoed Notterveld (Bron: Landgoed Notterveld)

6.2 Beleid en toepassing

Binnen het beleid voor de Ecologische Hoofdstructuur wordt als theoretisch concept gesproken van kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. Met de Nota Ruimte zijn daar, naast de robuuste verbindingen waar het Rijk verantwoordelijkheid voor neemt, de agrarische productiegebieden aan toegevoegd waarvoor een beheersvergoedingenregeling van toepassing is. Met deze laatste toevoeging zijn naast de natuurontwikkelingsgebieden ook de beheersgebieden als een vorm van bufferzone binnen de Ecologische Hoofdstructuur gebracht.

Rond het plangebied 't Lochter III zijn de als ecologisch waardevolle biotopen aangemerkte gebieden in dit concept te beschouwen als de kerngebieden. Van ecologische verbindingzones is feitelijk geen sprake, omdat formeel de beide kerngebieden Wierdense Veld en Notterveld aan elkaar grenzen. In werkelijkheid is de ecologische kwaliteit van de betreffende randgebieden van beide kerngebieden niet zodanig dat er sprake is van aaneengrenzen.

De deelgebieden binnen de Ecologische Hoofdstructuur die nog als cultuurgrond in gebruik zijn rond 't Lochter III, zijn wel allemaal aangemerkt als beheersgebieden of als te verwerven of te ontwikkelen nieuwe natuur.



Luchtfoto

In het concept van de Ecologische Hoofdstructuur is bewust vermeden om rond de kerngebieden ook randgebieden of bufferzones te onderscheiden. Dit is in afwijking van het concept van de speciale beschermingszones op grond van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn (beschermde gebieden in de Natuurbeschermingswet 1998). Daarin zijn die bufferzones wel opgenomen. Het Wierdense Veld heeft de status van aangemeld en aangewezen Habitatrichtlijngebied. Bij de Ecologische Hoofdstructuur is het vooral de bedoeling geweest om extra ruimteclaims te vermijden. Toch is

.....

niet elke functie met het oog op het behoud en ontwikkeling van natuurwaarden aanvaardbaar naast een kerngebied.

Zo is de combinatie van bedrijventerrein naast de Ecologische Hoofdstructuur niet voor de hand liggend.

Met het reguliere beleid is het tot nu toe door allerlei oorzaken niet mogelijk gebleken een aanzet te leveren in de verwezenlijking van de volledige aaneensluiting van de ecologische structuur. Juist de realisatie van het bedrijventerrein schept een situatie waarin de in het streekplan beoogde en beschreven kwaliteit ontstaat door de inbreng van de daarvoor vereiste gronden en middelen. Dat daarbij een insteek is gevonden waarbij de agrarische pachters van Notterveld niet worden beperkt in de beschikbaarheid van voldoende cultuurgrond, is van betekenis voor de economische dragers en harmonie in dit landgoed.

Dit concept betekent dat in de terminologie van het beleid voor de Ecologische Hoofdstructuur het oostelijke kwart van het plangebied 't Lochter III als natuurontwikkelingsgebied moet worden ingevuld. Daarbij dient de inrichting zodanig te worden vormgegeven dat er naast een landschappelijke inpassing een buffering ontstaat ten opzichte van de zone van het Notterveld, waar de meeste uitwisseling van de fauna met het Wierdense Veld plaatsvindt. Voor het deel van het bedrijventerrein dat grenst aan de ecozone zijn maatregelen voor inrichting en beheer getroffen. Dit betreft de oostrand. De ecozone krijgt een inrichting met langgerekte terreinaccidentatie (wal) en bosschages. Dat biedt een zekere mate van afscherming van de meer natuurlijk ingerichte delen van de Ecologische Hoofdstructuur. Bijvoorbeeld verstoring door licht en geluid worden daarmee beperkt. Hierbij moet worden bedacht dat alleen het gebied grenzend aan de uiterste zuidoosthoek van het plangebied zo waardevol is dat het als natuur in te richten gebied binnen het plangebied 't Lochter III, als randzone rond een kerngebied voor de Ecologische Hoofdstructuur zou moeten fungeren. Dat geldt voor minder dan een kwart van de lengte van de zuidgrens (zandweg) en van de oostgrens (Notterveldsweg) van het plangebied 't Lochter III. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat het Notterveld hoofdzakelijk met agrarische gronden en een houtakker (lariks) op het plangebied 't Lochter III aansluit.

Langs de zuidrand van het plangebied ligt het accent op de landschappelijke inpassing. Dit is vormgegeven door een watergang samen met opgaande beplantingen.



Notterveldsweg



Plangebied met zuidrand

Daarnaast zal het deel van de Ecologische Hoofdstructuur binnen het plangebied 't Lochter III moeten worden ingericht als verbindingzone en moeten faunavoorzieningen de barrièrewerking van infrastructuur langs het plangebied 't Lochter III helpen verkleinen. Alle infrastructuur die een vrij verkeer van ecologische waarden belemmert, ligt echter buiten het plangebied en zelfs buiten het gemeentelijke grondgebied.

Aan de noordkant wordt het bedrijventerrein door een brede zone met verbindingsweg, vijverpartij en Nijverdalsestraat Rijksweg N35 gescheiden van de Ecologische Hoofdstructuur. Bovendien brengt ook de rijksweg zelf de nodige onrust (geluid, licht, trillingen, stof) met zich mee. Er is daarom geen aanleiding aan die kant van het plangebied bufferende maatregelen te overwegen.

6.3 Ecologische voorzieningen

Barrières

In de verbinding tussen de delen van Notterveld en Wierdense Veld van de Ecologische Hoofdstructuur, vormt de Rijksweg N35 een belangrijke barrière. De spoorlijn Zwolle-Almelo vormt eveneens een zekere barrière. De barrièrewerking geldt niet voor alle doelsoorten en is door de beperkte frequentie van het treinverkeer anders van karakter. Gezien de frequentie van de treinen heeft het spoortracé niet de prioriteit als het gaat om het opheffen van deze barrièrewerking. Voor amfibieën en reptielen en voor niet nader omschreven meeliftende soorten, zoals loopkevers, vormt de spoorbaan een zekere maar zelfstandige barrière, omdat die soorten het grindbed en de spoorstaven niet gemakkelijk kunnen kruisen. De feitelijke barrièrewerking van de spoorlijn wordt overigens voor een belangrijk deel gevormd door een recent geplaatst fijnmazig raster. Oostelijk van het plangebied is dit een spijlenraster. Dat biedt meer passagemogelijkheden voor de fauna. De beheerder van de spoorinfrastructuur zal worden betrokken bij het traject van de uitwerking ten behoeve van de ecologische verbinding.

Tussen de verkeersinfrastructuur (spoorlijn en weg) ligt een min of meer geschikte en onbebouwde groenstrook met een opgaand eiken- en berkenbos en een greppelpatroon. Deze groenstrook is eigendom van Staatsbosbeheer en wordt beheerd door het Landschap Overijssel. De greppels spelen een rol tijdens perioden met grote neerslaghoeveelheden en worden 's winters ook gedeeltelijk met kwelwater gevoed (GIS Waterschap Regge en Dinkel).



Spoordijk met hekwerk



Wierdensestraat noordzijde plangebied

Voor een kwalitatieve ecologische verbinding in de zin van voorheen het Structuurschema Groene Ruimte en het Natuurbeleidsplan, nu opgenomen in de Nota Ruimte van het Rijk en het Streekplan Overijssel 2000+ van de provincie, is naast voldoende royale aaneengrenzende gebieden het opheffen van barrières van belang. De inrichting van de uitbreiding van het bedrijvenpark 't Lochter III is een extra mogelijkheid om de in het beleidsvoornemen genoemde ecologische verbinding Wierdense Veld – Notterveld – Reggedal zo goed mogelijk gestalte te geven. Een en ander door binnen het plangebied concrete versterking van de ecologische verbinding te realiseren. Voor bijvoorbeeld kleine zoogdieren, amfibieën en reptielen zijn er goede en relatief eenvoudige mogelijkheden. De in heide- en veengebieden minstens zo belangrijke insecten (libellen, vlinders), planten en grote zoogdieren zullen een grotere inspanning vragen van alle betrokkenen bij het plangebied en de aanliggende infrastructuur.

In provinciale beleidsrapporten wordt gesteld dat er verbindingen mogelijk zijn via:

- heide, veen en ruigte;
- geïsoleerd (poelen) en doorgaand open water (sloten en vijvers);
- bos (bufferzone).

Uitgangspunten hierbij zijn het opheffen van bestaande barrières en het aansluiten bij bestaande structuren en landschapselementen.

De discussiepunten hierbij zijn:

- waar ligt de prioriteit (welke soorten);
- welk type verbindingzone is uitvoerbaar (financieel, technisch en door wie).

Verder moet nader worden uitgewerkt welke soorten kunnen meeprofiteren van de mogelijke verbindingzone ten aanzien van bepaalde doelsoorten.

De mogelijke keuzes voor het plangebied zijn in het hierna volgende nader uitgewerkt, gebaseerd op de doelsoorten van de aangrenzende speciale beschermingszones (SBZ's of Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), de kerngebieden van de Ecologische Hoofdstructuur of de voorkomende soorten. Het gaat hierbij om het Notterveld en het Wierdense Veld.

Hierbij wordt opgemerkt dat het ontwerptraject inmiddels zover is uitgewerkt dat op basis hiervan een ecoduct of faunavoorziening voor grootwild kan worden ontworpen .

6.4 Ecotechniek

Inrichting zone

Het ontwerp van de ecologische verbindingfunctie kent twee aspecten. De eerste betreft de inrichting van de ecologische zone. Het gaat dan om de noodzakelijke landschapselementen die de gewenste biotopen voor de doelsoorten kunnen bieden. Daarbij vormen bodem en water en in tweede instantie vegetatietypen de voorwaarden.

Voorzieningen

Het tweede aspect betreft de bereikbaarheid van de ecologische zone in het plangebied 't Lochter III. Dit plangebied is rondom omgeven door verkeersinfrastructuur die als barrières werkt voor de verplaatsing van dieren en planten. Om dat op te lossen, zijn voorzieningen nodig. Dergelijke voorzieningen, zoals een ecoduct of grootwildpassage zijn grootschalig en kostbaar. Bij een ecoduct of een ecotunnel zijn, door de daarmee gemoeide niveauverschillen, stapstenen in de vorm van poelen en moerassige gebieden lastiger te realiseren.

Tot slot zijn ook bij het realiseren van een grootschalige voorziening wellicht kleine tunnels en duikers als aanvulling gewenst. Het is namelijk aanbevelenswaardig om barrières voor bepaalde kleinere doelsoorten niet op één plek op te heffen. In de loop van de tijd kan een plek, al dan niet tijdelijk, door begroeiing, beheer of een toevallige omstandigheid onbruikbaar zijn. Daarom moet het opheffen van een barrière zo mogelijk uit meer doorgangen bestaan. Verder zijn er verschillende technische oplossingen voor een faunavoorziening. Niet elke diersoort is even goed geholpen met een bepaalde oplossing.



Daarom zou het ook aanbeveling verdienen om de meervoudige faunavoorzieningen op verschillende manieren uit te voeren.

Kruisen bedrijventerrein

Uitgangspunt bij het aanbrengen van fauna- of ecovoorzieningen en geleiding is dat alleen het spontaan kruisen van drukke wegen of gevaarlijke gebieden door dieren moet worden voorkomen. Rond het plangebied betreft dit de Rijksweg N35 (Wierdensestraat en Nijverdalsestraat) en de Burgemeester H. Boersingel. De Notterveldsweg, de zuidelijke zandweg en de nieuwe wegen in het plangebied 't Lochter III kennen niet een zo hoge verkeersdruk dat het oversteken door dieren een gevaar oplevert. Veel bedrijfskavels worden bovendien met rasters of hekwerken afgezet. Er wordt in het ecologische ontwerp van uitgegaan dat, waar dit niet het geval is, medegebruik van het terrein door kleine dieren geen probleem veroorzaakt. Het is daarom niet nodig op of rond het bedrijvenpark zelf voorzieningen te treffen.

6.5 Doelsoorten

Beleidssoorten

In beleidsrapporten zijn de doelsoorten Das, Boomarter, amfibieën, reptielen en dagvlinders en de begeleidende soorten Ree, marterachtigen, kleine zoogdieren, vleermuizen en vogels van struweel genoemd. Daarvoor is een raamwerk van lijnvormige structuren, struwelen, bosjes en graslanden nodig en voor de doelsoorten uit de groepen amfibieën en reptielen zijn specifieke stapstenen nodig. Die stapstenen zijn beleidsmatig omschreven als heide, schraal grasland, poelen en moerassige vegetaties. De daarbij door de provincie aangegeven optimale omvang is binnen het plangebied niet te realiseren. Bij het aanleggen van ecologisch open water moet het gaan om geïsoleerde poelen en moerasgebieden en niet om watergangen of waterlopen. Deze ecovoorzieningen kunnen wel een nevenfunctie als infiltratiebekken vervullen, maar zijn in de eerste plaats een toevoeging op de watergangen die worden aangelegd voor het afvoeren van hemelwater.

Functionele soorten

In het Advies Flora- en faunawet en Natura 2000 Bedrijventerrein 't Lochter III worden in de verschillende soortengroepen doelsoorten afgeleid. Aan die doelsoorten kunnen specifieke omstandigheden voor de inrichting van het terrein en de barrièreopheffende voorzieningen worden ontleend. De keuze van doelsoorten is mede in overleg met de beheerders van de aangrenzende terreinen gemaakt.

Dit alles overwegende wordt voor het inrichtingsplan het volgende voorstel voor de keus van doelsoorten met hun biotopen gedaan:



■

Doelgroep I: zoogdier Ree

Voor Ree is een ecoduct de enige zinvolle voorziening. Er zijn her en der in het land pogingen gedaan oversteken voor middelgroot wild op het maaiveld te maken. Dat kan door de dieren met rasters naar één plek te geleiden en daar de verkeerssnelheid af te remmen tot 30 km/uur, door middel van veranderingen aan het wegbeeld en borden. De terreinen direct ter weerszijden van de Notterveldsweg zouden zich hiervoor lenen, maar het verkeersbeeld op de Rijksweg N35 staat waarschijnlijk nergens een dergelijke snelheidsreductie toe. De lokale reeëngroep is daarom een belangrijke reden voor een ecoduct.

- Streefbeeld biotoop verbinding: bosstrook met schuilgelegenheid.
- Inrichting: bosstrook met open plekken, gemengd bos met ondergroei van struiken en kruiden en een nadruk op mantel- en zoomvegetaties, geaccidenteerd terrein voor schuilgelegenheid. Geen specifieke foerageerfunctie voor de Ree.

Doelgroep II: zoogdieren (marterachtigen, kleine knaagdieren als Bosmuis en Egel)

- Streefbeeld biotoop verbinding: bosstrook met schuilgelegenheid.
- Inrichting: bosstrook met open plekken, gemengd bos met ondergroei van struiken en kruiden en een nadruk op mantel- en zoomvegetaties, geaccidenteerd terrein voor schuilgelegenheid. Specifieke foerageerfunctie voor Konijn met enkele open plekken.

Doelgroep III: amfibieën (Heikikker, Bruine kikker, Gewone pad, Kamsalamander)

- Streefbeeld biotoop verbinding (Heikikker, Kamsalamander): vochtige heide tot schrale ruigte, kleine boselementen, geïsoleerde poelen met permanent schoon water, plasberm, bezonde oevers en een hoge zuurgraad, op 300 tot 600 m uit elkaar.
- Streefbeeld biotoop verbinding (Bruine pad, Gewone pad): stilstaand water met plasberm.
- Inrichting: waterloop met stilstaand water met deels onbeschaduwde plekken voor de plantengroei. Vegetatie vooral bestaand uit drijvende waterplanten.

Doelgroep IV: reptielen (Levendbarende hagedis, Gladde slang)

- Streefbeeld biotoop verbinding: droge heide, ruigte, open en licht, structuurrijke bermen.
 - Inrichting: schrale en mineralenrijkere ruigte met minimaal beheer (buiten de winterslaaperperiode).
-

■

Doelgroep V: vissen (Grote modderkruiper)

- Streefbeeld biotoop verbinding: stilstaand schoon en begroeid water met slibrijke bodem van een halve meter tot een meter dikte.
- Inrichting: waterloop met vrijwel stilstaand water, geleidelijk verlopende oevers, grotendeels onbeschaduwde plekken voor de plantengroei. Vegetatie van oever- en dunbladige wortelende waterplanten.

Hierbij wordt opgemerkt dat de terreinbeheerders van mening zijn dat de doelsoort Grote modderkruiper niet in het plangebied of het gebied ten noorden daarvan voorkomt of kan voorkomen in verband met droogteligging en zuurgraad. Een verbinding heeft voor deze soort daarom geen betekenis.

6.6 Uitvoering ecozone

6.6.1 Geleidingsvoorzieningen

Langs beide zijden van de rijksweg zal een voorziening moeten worden geplaatst om het ongewenst oversteken door dieren te voorkomen. Dat kan afhankelijk van de detaillering van het ontwerp en de terreinomstandigheden gebeuren door middel van:

- 0,3 m fijnmazig raster (4 x 4 mm, om ook slangen en amfibieën tegen te houden) gecombineerd met 1 m hoog en ingegraven raster (25 x 50 mm, kleine zoogdieren) langs de weg, waarbij het raster aan de einden ook tien meter de afslagen en de ventweg volgt (met wildrooster in de weg), of;
- een steilrand van betonelementen met wildrooster in de weg om betreding via het afslaan de fietspad of de parallelweg te voorkomen onder de kruisende wegen. Voor geleiding van reeën is eventueel een paar meter hoog raster nodig. Dat is hier buiten beschouwing gelaten.

Afstemming

Nadere afstemming is noodzakelijk met het Waterschap Regge en Dinkel en de beheerder Landschap Overijssel van de bosstrook (tussen Rijksweg N25 en de spoorlijn) en de weg (Rijkswaterstaat), om na te gaan welke kansen er zijn op waterhoudende situaties en of tijdelijk uitwisseling van overtollig hemelwater aanvaardbaar is. Verder worden de aanwezige watergangen mogelijk gedeeltelijk gestuwd. Voor zinvolle ecologische verbindingen zullen de stuwvoorzieningen moeten wijken of door ecologische voorzieningen moeten worden omzeild. Hierbij kan worden gedacht aan een vistrap. Aangezien het hierbij uitsluitend om waterlopen in het plangebied (bedrijventerrein) en het aangrenzende bedrijventerrein 't Lochter II gaat, vloeien hieruit geen belemmeringen voort.



6.6.2 Droge en natte stapstenen verbinding

De oostelijke natuurzone in het plangebied sluit aan op de houtakkers met Lariks langs de Notterveldsweg. Zolang deze weg op deze plek als asfaltweg blijft liggen, is een bosontwikkeling die aansluit op de houtakker nauwelijks relevant. De houtakker zelf fungeert als een bufferzone voor het ten oosten daarvan liggend bos- en heidegebied. Aan de zuidkant loopt deze ecozone uit op een zandweg met aan de overkant een houtsingel, een bosje en een waterhoudende dobbe. Deze situatie blijft onveranderd, maar biedt goede aanknopingspunten voor de ecologische verbindingfuncties.

Poelen

In de beoogde ecozone zal een keten van vier geïsoleerde, permanent waterhoudende poelen worden aangelegd. Deze zullen zo mogelijk aansluiten op glyde- of keileemlagen in de ondergrond en anders van een leembodem worden voorzien. In verband met de verspreidingscapaciteit van de doelsoorten komen de poelen op 300 m tot hooguit 600 m uit elkaar te liggen. Deze keten van poelen komt in een licht geaccidenteerd landschap, waardoor naast permanent open water ook seizoensgebonden drasse plekken ontstaan.

Rond de poelen komt een landschap van schrale natte en droge heide en wat rijkere ruigte. Dit gaat over in verspreide bosjes en bosstroken. Daarbij zal de nadruk worden gelegd op de mantel- en zoomvegetatie om de boselementen heen. Zowel voor de mantelvegetaties als voor de poelen is een goed in de zon gelegen positie van belang voor het ontwikkelen van natuurwaarden.

Visuele verstoring

In de herfst en winterperiode zijn de gebouwen (en terreinen) vanwege de verlichting overal versterkt zichtbaar. Om ook ten aanzien van dit aspect in de te ontwikkelen ecozone voldoende rust te bieden, worden in de overgangszone van het bedrijvenpark naar de ecozone verschillende maatregelen getroffen. Langs de grens van het bedrijvenpark wordt een (droogvallende) watergang gesitueerd. Deze krijgt een moerassig karakter. Er zal zelfs een ontwikkeling naar moerasbos mogelijk zijn. De uitkomende grond wordt als een reliëfrijke strook (wal) langs deze watergang aangebracht. In deze strook wordt met halfopen struikbeplanting een visuele buffer tussen het bedrijvenpark en de ecologische zone gerealiseerd. Er is op deze wijze sprake van een ook ecologisch afschermdende functie.

Ecozone

In de inrichting worden naast zaken als lijnvormige elementen, poelen, struweel, schraalland tevens twee vleermuizenwinterverblijven en enkele stobbenzones opgenomen, mede om tegemoet te komen aan de landelijke teloorgang van geschikte voorzieningen voor

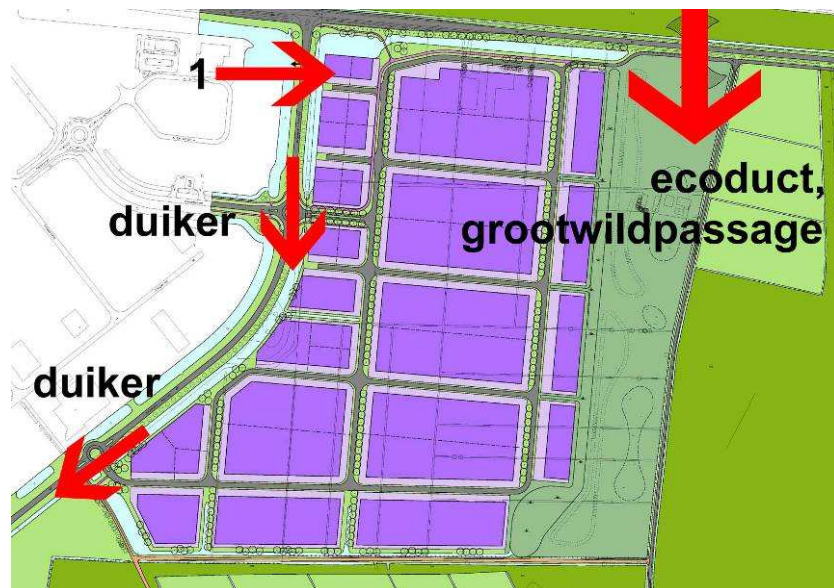


vleermuizen en schuilgelegenheid voor marterachtigen, steenuil en dergelijke.

6.6.3 Voorzieningen droge verbinding

De doelsoorten van deze zone zijn niet obligaat aan water gebonden. Het maakt daarom niet direct uit of de sloot aan de noordkant van de Nijverdalsestraat Rijksweg N35 waterhoudend is.

Er wordt uitgegaan van het kunnen realiseren van een ecoduct of grootwildpassage direct ten westen van de huidige aansluiting van de Notterveldweg ten behoeve van (grote) zoogdieren, amfibieën, vlinders en libellen. Voor de investeringen die samenhangen met de realisatie (door Rijkswaterstaat en/of provincie) van de grootwildpassage is vanuit de exploitatie een 'naar rato' flinke bijdrage voorzien. Een en ander op basis van het uitgangspunt van realisatie in de periode 2012-2013. Dit geeft de instanties de mogelijkheid dit object te kunnen programmeren en desgewenst aanvullende grondverwerving te voltooien.



Locatie faunavoorzieningen

Onderzocht wordt of bij het uitwerken van het ecoduct voor de marterachtigen in het verlengde van de ecozone een droge eco-duiker kan worden geplaatst onder de Rijksweg N35 en het parallel verlopende fietspad en de ventweg.



Wierdensestraat bosstrook



Wierdensestraat noordzijde



Spoordijk zonder hekwerk



Notterveldsweg zuidelijk plangebied

Het op maaiveld oversteken van de weg zal ook moeten worden tegengegaan door middel van een combinatie van een raster en een steilrand. Door de terreinaccidentatie is een steilrand waarschijnlijk goed in te passen zonder de belevingswaarde van het gebied aan te tasten.

6.6.4 Aanpak uitvoering faunavoorzieningen

Samenwerking

Voor het realiseren van de faunavoorzieningen zal worden samengewerkt met andere partijen rond het plangebied. Dit past bij de duurzame ontwikkeling van het landelijke gebied en het daartoe vastgestelde Reconstructieplan Salland-Twente. Hierbij wordt door de gemeente, een betrokken rol gezien voor:

- gemeente Wierden;
- de provincie als regisseur voor de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur;
- Rijkswaterstaat als regisseur voor de passageconstructie.

■
Het waterschap, de aangrenzende pachters-agrariërs, de terreinbeheerders en de railbeheerder ProRail worden betrokken bij de plannen. Rond de faunavoorzieningen zijn begeleidende maatregelen en beheer nodig waarvoor die samenwerking onontbeerlijk is.

De gemeente zal vanuit de exploitatie 't Lochter III zorgen voor de feitelijke en volledige realisatie van de ecologische inrichting van de oostelijke zone tussen het bedrijventerrein en de Notterveldsweg. Met betrekking tot het beheer zal na afstemming met partijen, al naar gelang mogelijkheden en wensen aansluiting kunnen worden gezocht bij bijvoorbeeld het landgoed of Landschap Overijssel.

Voorts brengt de gemeente Hellendoorn uit de exploitatie een wezenlijke bijdrage in voor de realisatie van het ecoduct in de periode 2012-2013.

De realisatie van de faunapassage (ecoduct) komt bij de programmering van het MJPO in de periode van 2013 tot 2018 in beeld.

Het plangebied ligt ingesloten door het buitengebied van de gemeente Wierden. Functies die het plangebied overstijgen zoals de ecologische verbinding tussen het Notterveld en het Wierdense Veld, de afwikkeling van oppervlaktewater of de verkeersfuncties van en naar het plangebied, vragen om nadere afstemming. De gemeente is in het kader van dit bestemmingsplan daartoe aanleidinggevend.

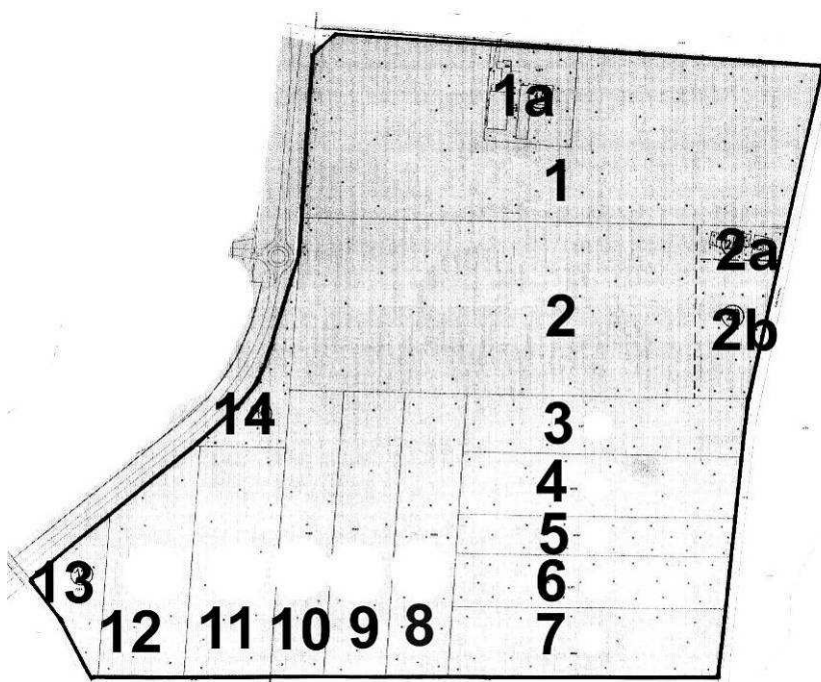
7.1 Bodemverontreiniging

Bodemonderzoeken

In mei 2004 is een bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied (Verkennd bodemonderzoek 'Vaders Erf' te Nijverdal, R-WdV/1001 Aveco de Bondt, 8 juni 2004). Dit onderzoek betrof de percelen 1, 2, 4, 7, 9, 10, 11, 12, 13 en 14.

In april 2005 is een vervolgonderzoek uitgevoerd ('Verkennd bodem- en asbestonderzoek 't Lochter Oost III te Nijverdal', R-WdV/1196 Aveco de Bondt, 27 april 2005). Het onderzoek heeft plaatsgevonden op de percelen 2a, 2b, 3, 5 en 8. Deze percelen waren niet betrokken in het eerste onderzoek. Tevens is de verdachte boerderijlocatie Notterveldsweg 2 onderzocht.

Het derde bodemonderzoek is uitgevoerd door Hunneman Milieu-advies in de periode februari 2006 en betrof het perceel 1a (nummer 2006.061/lvh/sh, d.d. 27 februari 2006). Ten slotte is voor het perceel 6 in de periode juli-augustus 2006 een bodemonderzoek uitgevoerd door Hunneman Milieu-advies (nummer 2006.060/ldh/sh, d.d. 13 september 2006).



Kaart 7.1 Percelen booronderzoeken

De onderzoeksopzet is uitgevoerd volgens NEN 5740 waarbij van de resultaten van grond tevens een indicatieve toetsing aan het Bouwstoffenbesluit op basis van de samenstellingswaarden heeft

plaatsgevonden. Daarnaast zijn op de boerderijlocaties de onderzoeken uitgebreid met een onderzoek naar het voorkomen van asbest in de bovengrond volgens NEN 5707.

Conclusies

In de rapporten worden in de eindconclusies de volgende zaken aangegeven:

1. geen opmerkingen bij de zintuiglijke waarnemingen op de agrarische percelen zonder bebouwingen en een gemiddelde grondwaterstand circa 1.00 m1 – mv;
2. zintuiglijke waarnemingen op de boerderijlocatie Nijverdalsestraat 169:
 - bovengrond: *boringen 8-26-27-32-33-34* zwak tot matig puinhoudend puinfundering dikte 40 cm onder asfaltverhardingen
boringen 27 en 29 asbestverdachte materialen
 - ondergrond: *boring 25* op 0,5 - 2,0 m - mv oliecomponenten aangetroffen
 - grondwater: geen opmerkingen
gemiddelde grondwaterstand: circa 1.5 m - mv
3. zintuiglijke waarnemingen op de boerderijlocatie Notterveldsweg 2:
 - bovengrond: boringen grof en fijn puin houdend, asbestverdachte stukjes
 - ondergrond: geen opmerkingen
 - grondwater: geen opmerkingen
gemiddelde grondwaterstand: circa 0,8 – 1 m - mv

In alle percelen is in het grondwater aangetoond dat metalen in licht tot sterk verhoogde gehalten voorkomen. In voorgaande onderzoeken in de stedelijke en agrarische gebieden ten oosten van de Sallandse Heuvelrug zijn metalen in grondwater aangetoond in gehalten variërend van licht tot sterk verhoogd. Deze verhoogde gehalten zijn van nature aanwezig.

In de percelen 1-6-7-11-12-14 zijn met name in de bovengrond licht verhoogde gehalten van minerale olie aangetoond. Deze gehalten hebben een relatie met het aanwezige veen in het bodemmateriaal. In het perceel 6 is een zeer licht verhoogd gehalte EOX aangetoond; als oorzaak wordt aangenomen dat hier sprake is van een restant door toepassing van bestrijdingsmiddelen in het verleden.

Op de boerderijlocatie aan de Nijverdalsestraat 169 is ter plaatse van de boring en peilbuis 25 een sterke verontreiniging van minerale olie

aangetoond. De ernst en omvang van deze verontreiniging zal nader worden onderzocht en de verontreiniging zal na verwijdering van de gebouwen moeten worden gesaneerd. Het aangetroffen puin in de bodem in het tussengedeelte is niet afzonderlijk onderzocht; tegelijk met de sloop van de gebouwen zal dit puin worden afgevoerd.

Op de boerderijlocatie aan de Notterveldsweg 2 zijn in de bovengrond enkele licht verhoogde gehalten aangetoond. Er zijn geen maatregelen nodig. Het aangetroffen puin in de bodem in het tussengedeelte is niet afzonderlijk onderzocht; tegelijk met de sloop van de gebouwen zal dit puin worden afgevoerd.

In de overige percelen zijn lichte verhogingen gevonden voor minerale olie en zware metalen. Beide zijn te wijten aan de natuurlijke omstandigheden van het moedermateriaal van de bodem en de veenhistorie van het gebied. Een enkele slootbodem is als klasse 1 of 2 beoordeeld. Dat beperkt conform het Bouwstoffenbesluit het gebruik tot verwerking op het aangrenzende perceel, respectievelijk binnen 20 m. Als algemeen advies is opgegeven te werken met een gesloten grondbalans. Binnen de bestemmingen van het plangebied is hergebruik van de boven- of ondergrond geen probleem. Vanuit het voorgaande kan worden vastgesteld dat er geen belemmeringen zijn voor een bestemmingsplanprocedure voor het beoogde toekomstige gebruik van het gebied.

Vanuit het voorgaande kan worden vastgesteld dat er geen belemmeringen zijn voor een bestemmingsplanprocedure voor het beoogde toekomstige gebruik van het gebied.

7.2 Water

Overleg en onderzoek

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

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het waterschap. Ook is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd naar alle aspecten van het water in het plangebied (Royal Haskoning 2004). Vervolgens is op basis van het verkavelingsplan een Facetnota Water opgesteld (Facetnota Water 't Lochter III (definitief), 9R1782, Royal Haskoning, 30 augustus 2007).

Geohydrologie

In de genoemde rapporten is uitgebreid aandacht geschonken aan de geohydrologische situatie in en rond het plangebied. Bijlage 1 geeft daarvan een beschrijving. Belangrijke conclusies zijn:

- de grondwaterstanden zijn in de winter en na neerslagperioden relatief hoog;
- het gebied ligt in het brongebied van de afwateringsystemen naar de Regge;
- binnen het plangebied zelf zijn geen belangrijke watergangen aanwezig. In de directe omgeving en langs de grenzen van het plangebied zijn diverse leidingen aanwezig waaraan kan worden aangetakt.

Beleid

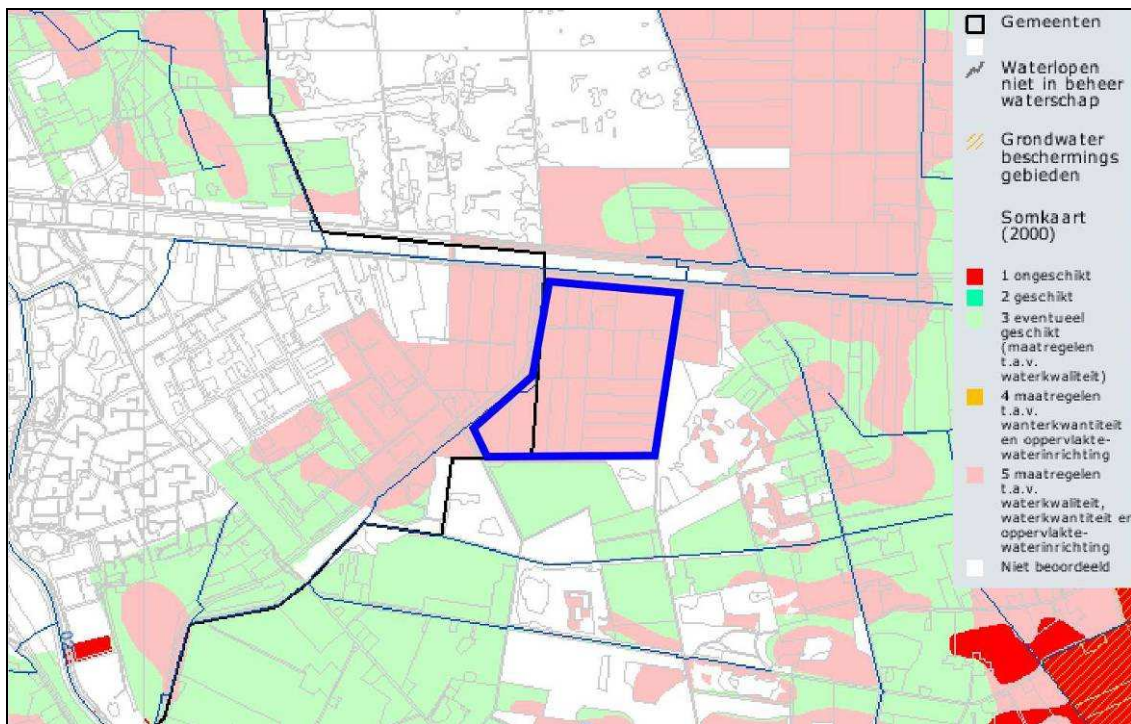
Volgens het provinciale Waterhuishoudingplan 2000+ dient de waterhuishouding van het plangebied te zijn afgestemd op de natuur (Watersaandachtsgebied Natuur).

Het plangebied maakt deel uit van het beheergebied van het Waterschap Regge en Dinkel. Het waterbeheer van het waterschap is gebaseerd op functies die door de provincie Overijssel zijn vastgesteld. Het beleid is weergegeven in het Waterbeheerplan 2002-2005. De functiezones uit het Streekplan Overijssel 2000+ 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.

De kaarten uit het waterbeheerplan geven aan dat het plangebied tot het landbouwgebied wordt gerekend. Bij een functiewijziging naar bebouwing streeft het Waterschap Regge en Dinkel ernaar dat de totale afvoer uit het stedelijk gebied afneemt. In ieder geval mag de stedelijke afvoer geen overlast veroorzaken voor het ontvangende oppervlaktewater. Met name in nieuw stedelijk gebied moeten maatregelen worden genomen die helpen overlast te voorkomen. Die implicaties worden hierna uitgewerkt.

Beleidsuitgangspunten

De SOM-kaart 2000 (stedelijke ontwikkelingsmogelijkheden) geeft voor het gebied aan dat maatregelen nodig zijn ten aanzien van waterkwaliteit, waterkwantiteit en oppervlaktewaterinrichting. Dit betekent dat er nogal wat technische ingrepen nodig zijn om het gebied geschikt te maken voor bedrijven (zie kaart 7.2 fragment SOM-kaart 2000, Waterschap Regge en Dinkel). Gemeentelijke plannen worden getoetst aan de SOM-kaart.



Kaart 7.2 SOM-kaart 2000 (bron: Waterschap Regge en Dinkel)

Het Waterschap Regge en Dinkel hanteert daarbij een aantal uitgangspunten:

- verdere verlaging van het grondwaterpeil moet worden voorkomen;
- afwenteling van wateroverlast of verontreiniging is niet acceptabel; waar wordt gebouwd moet de berging van water ten minste gelijk blijven;
- ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de ruimte voor water; in gebieden die kansrijk zijn voor berging en retentie worden alle middelen ingezet om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, inclusief bezwaar en beroep;
- als veiligheidsnormen niet haalbaar zijn tegen aanvaardbare kosten, hoort een functie op die plaats niet thuis.

Inrichting

In het gehele gebied wordt als hoofdlijn ingezet op maximale afkoppeling van het hemelwater van de riolering, in combinatie met op plangebiedniveau de trits: vasthouden, bergen (en dan pas) afvoeren. Hiervoor wordt het gebied voorzien van een verbeterd gescheiden stelsel en is er langs de randen van het plangebied veel open water. De huidige hoofdwatergang langs de Wierdensestraat en de Burgemeester H. Boersingel voert het water af in zuidelijke richting naar de Regge. Deze watergang blijft gehandhaafd, maar krijgt een andere vormgeving. In het plan komen hier vergelijkbare waterpartijen als aan de westzijde van de weg.



Ook langs de Nijverdalsestraat komen, net als in het gebied 't Lochter II langs de Wierdensestraat, waterpartijen die de functie van bermsloot overnemen.

In de oostelijke ecozone komen poelen en infiltratiekuilen. Deze kunnen in geval van incidentele wolkbreuken een bijdrage leveren aan de opvang van schoon hemelwater. Overtollig hemelwater wordt in de eerste plaats en onder normale omstandigheden afgevoerd via de waterleiding direct grenzend aan de bedrijfskavels naar de watergang langs de zandweg en de Fuutweg en vervolgens naar de waterleiding langs de Burgemeester H. Boersingel.

Aan de zuidkant wordt het plangebied van de zandweg en de Fuutweg gescheiden door een lange waterleiding. Deze heeft naast de genoemde transportfunctie ook een functie voor de opvang van het schone hemelwater van bijvoorbeeld daken.

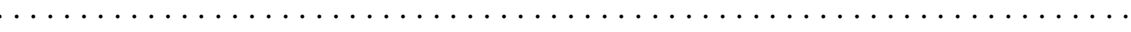
Uitgangspunten
drooglegging

Uitgangspunt voor de nieuwe situatie is dat kruipruimten onder de gebouwen ook in natte perioden droog blijven en dat de grondwaterstand ook ter plaatse van de wegen minimaal 0,50 à 0,70 m onder het wegniveau blijft. Drooglegging kan in het algemeen worden verbeterd door:

- integraal ophogen met ten minste 0,20 m;
- optimaliseren van de afwatering door aanleg van een infiltratierolering op het bedrijfsterrein; dit in samenhang met de beginselen van de trits vasthouden, bergen en afvoeren in relatie tot de omgeving;
- snelle afvoer naar de ontworpen waterbergingsvoorzieningen binnen het plangebied;
- afvoeren via het oppervlaktewater afgestemd op zowel de vereiste drooglegging als op de uitgangspunten ter vermindering van de verdroging van de omgeving en de agrarische belangen.

Opgemerkt wordt dat in de waterpartijen op en om het bedrijfsterrein een zekere compartimentering zal worden aangebracht, waarmee bij calamiteiten vervuiling kan worden vermeden of beperkt. Deze voorzieningen zullen zodanig worden vormgegeven dat deze de uitwisseling van fauna niet in de weg staan.

De infiltratiecapaciteit is afhankelijk van de lokale mate van waterdoorlatendheid van de bodem. Aangezien die op verschillende plaatsen problematisch is, wordt niet gekozen voor infiltratie maar voor oppervlakkige berging en geleidelijke afvoer via het oppervlaktewater met buffering via waterberging. Op elke deellocatie kan nader onderzoek naar de doorlaatfactoren (infiltratiemogelijk-



heden) aan het licht brengen dat net op die plek infiltratie en drainage wel haalbaar is.

Verder kan met kruipruimteloos bouwen een hogere grondwaterstand worden geaccepteerd.

Door water langer in het gebied vast te houden, worden verdroging en afwenteling van wateroverlast tegengegaan. Voor het plangebied is het streven dan ook gericht op het afkoppelen van hemelwater van dakvlakken en waar mogelijk van oppervlakteverhardingen. In het kader van 'Waterbeleid 21e eeuw, anders omgaan met water' betekent dit dat regenwater, afkomstig van verharde oppervlakten (daken, wegen), niet wordt afgevoerd op de riolering of afvalwaterzuivering, maar vertraagd wordt afgevoerd naar naburig oppervlaktewater.

Wateradvies

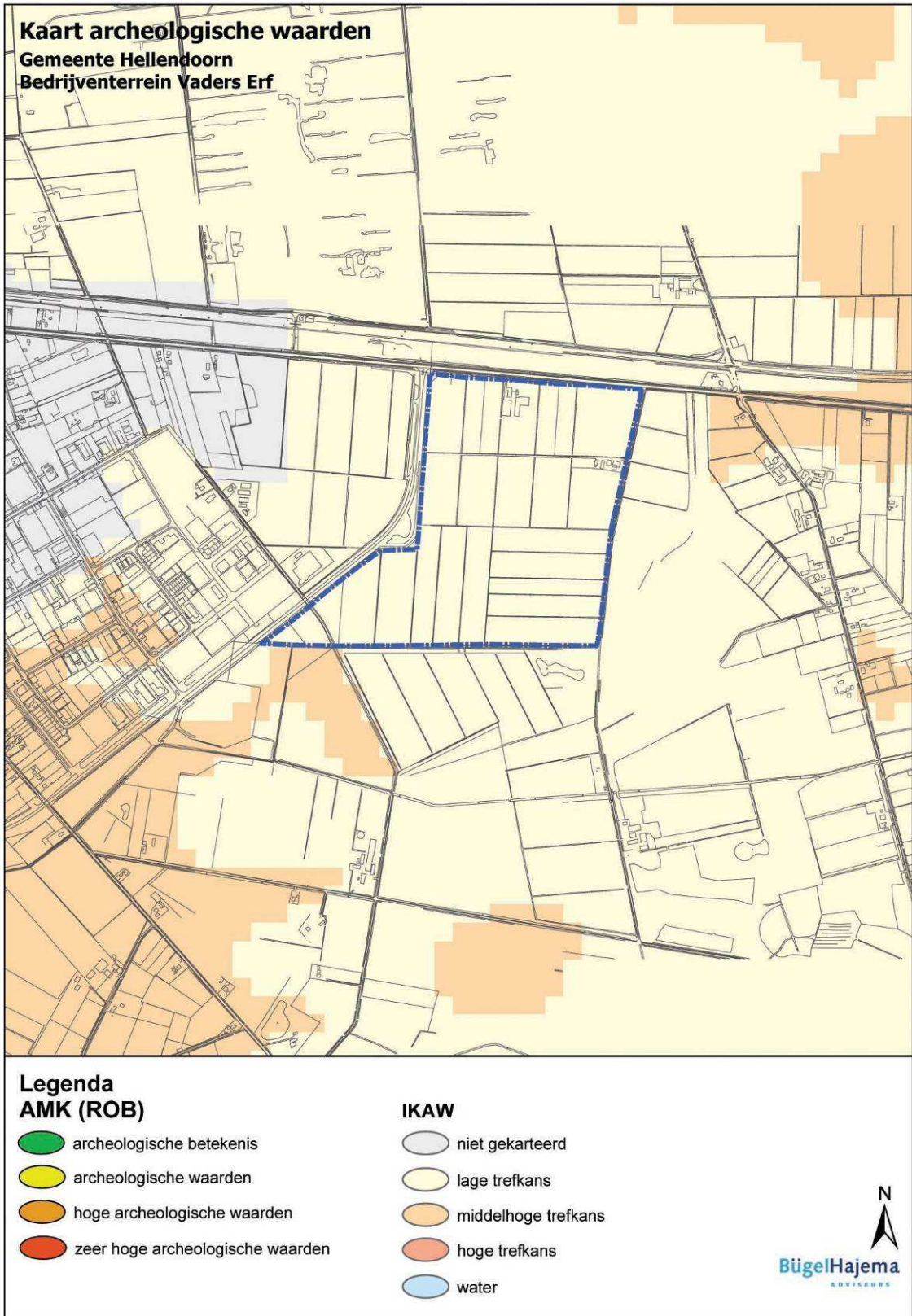
De Facetnota Water is in nauw overleg met het waterschap opgezet. Het overleg met het waterschap is momenteel afgerond.

7.3 Archeologie

Aan de hand van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is globaal onderzocht of er kansen zijn op archeologische waarden in het plangebied. Tevens is overleg gevoerd met de provinciaal archeoloog van Het Oversticht. Bij brief van 4 juni 2004 heeft deze het volgende laten weten.

"Het plangebied ligt in een jong ontginningslandschap (na 1850 ontgonnen)/dekzandlandschap en er zijn uit de directe omgeving geen archeologische meldingen bekend. Het plangebied heeft een lage archeologische waarde.

Gezien het feit dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden klein is, achten wij nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Mochten er desondanks toch archeologische resten aangetroffen worden, dan geldt volgens de Monumentenwet 1988 (artikel 47) een meldingsplicht bij het bevoegd gezag. De melding moet formeel aan de Burgemeester worden gedaan, die vervolgens de provinciaal archeoloog of de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) inlicht."



7.4 Flora en fauna

7.4.1 Algemeen

Over het flora- en faunaonderzoek en het onderzoek naar de bescherming van de bijzondere gebieden is afzonderlijk gerapporteerd in het rapport Advies Flora- en faunawet en Natura 2000 Bedrijventerrein 't Lochter III (BügelHajema Adviseurs) van 25 januari 2005. Hierna zijn de resultaten van het uitgevoerde onderzoek samenvattend vermeld.

Flora- en faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Elke ruimtelijke ingreep of activiteit moet worden getoetst, ongeacht de status van het gebied. Komen daar beschermde soorten voor, dan moet worden nagegaan of de beoogde ingreep een bedreiging kan vormen voor de instandhouding van de betrokken soorten.



Koningsvaren



Gewone vogelmelk



Hondsviooltje

AMvB 2004

De ministerraad heeft op 10 september 2004 een AMvB betreffende artikel 75 van de Flora- en faunawet vastgesteld en op 29 oktober 2004 gepubliceerd. Deze is op 23 februari 2005 in werking getreden. De AMvB 2004 deelt de in Nederland beschermde soorten in drie beschermingsregimes in: 'algemene soorten', 'overige soorten' en soorten die in bijlage 1 (AMvB 2004) en bijlage IV (Habitatrichtlijn) worden genoemd. In de 'Lijst van alle soorten beschermd onder de Flora- en faunawet' worden de soorten ingedeeld in tabellen.

Licht beschermde soorten

Voor de 'algemene soorten' (soorten in tabel 1) geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen vrijstelling voor de verbodsbepalingen genoemd in artikel 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Ze zijn in Nederland zo algemeen voorkomend dat wordt aangenomen dat ruimtelijke ontwikkelingen de gunstige staat van instandhouding van deze soorten niet negatief beïnvloeden. De 'algemene soorten' worden aangegeven als 'licht beschermd'.

■
Middelzwaar beschermde
soorten

Voor 'overige soorten' (soorten uit tabel 2) en vogelsoorten geldt eveneens een vrijstelling bij ruimtelijke activiteiten, mits de activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door de sector of de ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring, zie hierna. Zolang er geen gedragscode is opgesteld, moet voor verstoring van de soorten ontheffing worden aangevraagd.

Een ontheffing zal worden verleend als er:

- geen benutting of economisch gewin van de soorten plaatsvindt;
- zorgvuldig wordt gehandeld.

Dit houdt in elk geval in dat de werkzaamheden geen wezenlijke invloed hebben op de soort. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Verder moet voorafgaand aan de werkzaamheden in redelijkheid alles worden verricht of nagelaten om te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken dat dieren worden gedood of verwond en verblijfplaatsen worden beschadigd. Hierdoor ligt het voor de hand dat in ieder geval buiten het broedseizoen zal moeten worden gewerkt. Deze 'overige soorten' worden gecategoriseerd als 'middelzwaar beschermd'.

Zwaar beschermde soorten

De soorten die in bijlage 1 (AMvB) en bijlage IV (Habitatrichtlijn) worden genoemd, vallen in de categorie 'zwaar beschermd' (soorten uit tabel 3). Voor deze soorten geldt in principe geen vrijstelling, ook niet op basis van een gedragscode. Deze soorten worden met de termen bijlage 1 en bijlage IV aangeduid. Voor verstoring van deze soorten kan slechts ontheffing worden verleend als aan drie voorwaarden wordt voldaan:

- geen afbreuk van de gunstige staat van instandhouding van de soort;
- geen alternatief voor de werkzaamheden;
- een specifiek in de wet of de AMvB genoemde omstandigheid, waaronder de bedreiging van de volksgezondheid of de openbare veiligheid, bestendig gebruik en uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.



Gewone dwergvleermuis

Gedragscode

Een gedragscode is noodzakelijk om van bepaalde vrijstellingen gebruik te kunnen maken. De code moet door een sector of ondernemer worden opgesteld en worden goedgekeurd door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Een gedragscode maakt op systematische wijze duidelijk hoe aan de voorwaarden van de vrijstelling kan worden voldaan. Belangrijke elementen hierbij zijn de begrippen 'zorgvuldig handelen' en 'al het redelijke doen' om overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen. Daarbij moet er:

- een inventarisatie worden gedaan naar beschermde soorten in het plangebied (door een deskundige);
- een plan van aanpak komen voor het voorkomen van verstoring van de beschermde soorten;
- een plan van aanpak komen om verblijfplaatsen die voor langere periode worden gebruikt te beschermen;
- bijzondere aandacht worden besteed aan soorten van de Rode lijst, bijlage IV van de Habitatrichtlijn en bijlage 1 van de Vogelrichtlijn;

en tot slot:

- mogen er geen werkzaamheden worden uitgevoerd die in strijd zijn met de verbodsbepalingen in de voor soorten meest kwetsbare periode.

Relevante gebieden

De Flora- en faunawet beschermt individuele exemplaren van een soort en vaste rust- en verblijfplaatsen van diersoorten. Voor een goede instandhouding van een diersoort is echter ook behoud van foerageergebied en migratieroutes nodig. Dit aspect is ook meegewogen.

Deze aspecten worden in de nieuwe interne handleiding van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit ook overwogen bij de besluitvorming over ontheffingverlening.

Rode lijsten

Op de Rode lijst staan Nederlandse soorten die bijzondere aandacht nodig hebben. Deze soorten worden bedreigd, zijn zeldzaam of erg kwetsbaar of nemen sterk in aantal af. De Rode lijsten zijn officieel



door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit vastgesteld (Besluit Rode lijsten flora en fauna, november 2004). Veel rode lijstsoorten (vooral planten) worden echter niet door de Flora- en faunawet beschermd en hebben daardoor geen duidelijke juridische status.

7.4.2 Gebiedsbescherming

Speciale gebieden

Speciale beschermingszones in het kader van de Habitatrichtlijn, die aan het plangebied grenzen, hebben een externe werking. De inrichting van het plangebied zal echter geen effect hebben op de speciale beschermingszones en de Ecologische Hoofdstructuur, mits de benodigde maatregelen ten behoeve van de hydrologie worden genomen.

De inrichting zal de beoogde ontwikkeling van het Habitatrichtlijngebied en de Ecologische Hoofdstructuur niet in de weg staan. Ontwikkeling van een robuuste ecologische verbindingzone kan de migratiemogelijkheden van fauna aanzienlijk verbeteren. Wat betreft de ecologische verbinding, die deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur, wordt verder verwezen naar hoofdstuk 6.

Foerageergebied

Het plangebied vertegenwoordigt geen grote waarde voor kritische soorten uit de omliggende natuurgebieden. Vooral algemene soorten zullen gebruikmaken van het terrein en zij worden niet in hun voortbestaan bedreigd door de inrichting. De algemene soorten kunnen uitwijken naar nabijgelegen, gelijksoortige gebieden. De foerageerfunctie voor klein wild wordt verminderd door de inrichting van het bedrijventerrein. Soorten moeten zeer waarschijnlijk uitwijken naar andere gebieden.

Aanbeveling

Ten behoeve van compensatie van afname van het foerageergebied voor klein wild kan 'nieuw' foerageergebied worden ingericht. Dit vindt plaats door de gevarieerde inrichting van de ecologische verbindingzone. Deze vertegenwoordigt aanmerkelijk betere biotopen dan het huidige landbouwgebied.

Besluitvorming en gebiedsbescherming

Op basis van de in het onderzoek vermelde beschikbare gegevens, onder de aanname dat voldoende rekening met de hydrologische aspecten wordt gehouden en dat een ecologische verbindingzone wordt gerealiseerd, blijkt uit de analyse van de gebiedsbescherming geen belemmering op te treden voor het ontwikkelen van het bedrijvenpark 't Lochter III.



7.4.3 Soortbescherming

Nader onderzoek	Voor de sloop van de gebouwen moet er nader onderzoek plaatsvinden naar mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen en/of steenmarter.
Nader onderzoek Ecologische verbindingszone	Bij de inrichting van het terrein worden er mogelijk werkzaamheden verricht aan de watergang ten oosten van de Burgemeester H. Boersingel. Afhankelijk van de precieze ingrepen die hier nodig zijn, kunnen voortplantings- en verblijfplaatsen van beschermde vissen worden aangetast. In een dergelijk geval kan aanvullend onderzoek nodig zijn om middelzwaar of zwaar beschermde soorten aan te tonen of uit te sluiten. Afhankelijk van de resultaten hiervan dient mogelijk nog ontheffing te worden aangevraagd voor deze soorten. Compensatie kan plaatsvinden door inrichting van de natte ecologische verbindingszone.
Niet bedreigde waarden	Van de soortengroepen vaatplanten, reptielen, vissen, dagvlinders en libellen zijn geen beschermde soorten in het plangebied aanwezig. Voor deze soortengroepen hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.
Vogels	<p>Alle vogelsoorten (uitgezonderd exoten) zijn beschermd. Bij uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting geldt vrijstelling van de verboden, als wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode.</p> <p>Het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit beraadt zich op dit moment over de toename van ontheffingsaanvragen, als versterking van alle vogelsoorten jaarrond ontheffingsplichtig is.</p>



Blauwe reiger



Koolmees



Scholekster

De Regiodirectie Noord van het ministerie bijvoorbeeld is van mening dat het verbod van het verstoren van vogels uitsluitend doelt op het broedseizoen, van 15 maart tot 15 juli. Dit zou betekenen dat wanneer werkzaamheden buiten het broedseizoen aanvangen en continu in het broedseizoen doorgaan, er geen ontheffing nodig is. Er mogen dan in

de buurt van het plangebied geen permanent bewoonde nesten en geen belangrijke rust- of foerageergebieden voor overwinterende vogels aanwezig zijn. Er zijn aanwijzingen (2002) dat net ten zuiden van het plangebied een havikshorst aanwezig is. Als deze horst daadwerkelijk aanwezig en in gebruik is, mag deze tijdens het broedseizoen niet worden verstoord.

Haviken hebben een zekere trouw aan de nestplaats. Het is echter niet zeker dat ze terugkeren. Bij het opstarten van de realisatie (bouwrijp maken) zal nader onderzoek nodig zijn om vast te stellen of en waar precies die horst aanwezig is en of de horst in gebruik is. Buiten het broedseizoen zal alsnog ontheffing nodig zijn in het geval er verstoring dreigt.

Er kan dan ook worden nagegaan of de (uitvoerings)plannen voor de zuidzijde van het terrein eventueel moeten worden aangepast.

Vrijgestelde soorten

In het plangebied komen 15 beschermde planten, amfibieën en zoogdieren voor die alle uit tabel 1 afkomstig zijn. Deze soorten staan in tabel 7.1. Hiervoor geldt een vrijstelling voor artikel 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor verstoring van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De verboden in de artikelen 9, 10 en 11 gelden niet voor mol, bosmuis en veldmuis. Ook gelden ze niet voor huisspitsmuis als deze zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevindt.

Tabel 7.1. Soorten waarvoor een vrijstelling geldt

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Grasklokje	<i>Campanula rotundifolia</i>
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>
Dwergspitsmuis	<i>Sorex minutus</i>
Huisspitsmuis	<i>Crocidura russula</i>
Rosse woelmuis	<i>Clethrionomys glareolus</i>
Aardmuis	<i>Microtus agrestis</i>
Dwergmuis	<i>Micromys minutus</i>
Ree*	<i>Capreolus capreolus</i>
Haas**	<i>Lepus europaeus</i>
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>

* voortplantingsplaatsen in de periode mei-juli

** voortplantingsplaatsen in de periode februari-oktober

Ontheffingen

Vlak voor de sloop van de gebouwen moet worden gekeken of er zich mogelijk een vleermuizenkolonie of een verblijfplaats van steenmarter bevindt. Indien er dan een vleermuizenkolonie of een marter wordt aangetroffen, zal alsnog ontheffing dienen te worden aangevraagd. Daarvoor is een compensatie- en mitigatieplan nodig.



Zwarte heidelibel



Watersnuffel



Lantaarntje

Aanbevelingen

Haas en ree

Gezien het gebruik van het plangebied als mogelijke voortplantingsplaats van ree en haas wordt aanbevolen niet in de periode februari-oktober met de uitvoering van werkzaamheden te beginnen en nieuwe werkzaamheden in deze periode zoveel mogelijk te beperken.

Natuurwaarden

Door bij de gebiedsinrichting mede rekening te houden met het behoud en het stimuleren van natuurwaarden, zoals is gebeurd in de ecozone en met de aanleg van de waterpartijen en de ecovoorzieningen, kan eventueel een soepele ontheffingsprocedure worden bevorderd. Bij het bebouwen van het terrein moet zo worden gewerkt dat dieren kunnen vluchten naar andere gebieden, zoals het aangrenzende Notterveld.

7.4.4 Conclusie bestemmingsplanprocedure

Uit het voorgaande blijkt dat ontheffingen nodig zijn als uit nader onderzoek blijkt dat er vleermuizen, steenmarters en een havikshorst worden aangetroffen. Als de genoemde aanbevelingen worden gevolgd, zijn daarnaast geen ontheffingen nodig.

Uit het vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet conform artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening inzake het verrichten van een onderzoek, blijken geen belemmeringen voor een bestemmingsplanprocedure.

7.4.5 Nota Nut en noodzaak

Op 29 mei 2008 is de conceptnota 'Nut en noodzaak faunapassage(s) tussen de Ecologische Hoofdstructuurgebieden Wierdense Veld en Notterveld, mede in relatie tot 't Lochter III' uitgebracht (Eelerwoude).



Het onderzoek naar het nut en/of de noodzaak van één of meer faunapassages dient een tweeledig doel:

1. Als uitwerking van de ontsnipperingsmogelijkheden in de verbindingszone Ecologische Hoofdstructuur ter plaatse.
2. Als input voor de evaluatie en actualisatie van het MJPO (MeerJaren Programma Ontsnippering) van het Rijk in 2008-2009.

Eindconclusie

De eindconclusie en de aanbevelingen en suggesties luiden als volgt. Uit het onderzoek naar de noodzaak en het nut van een faunapassage in de Ecologische Hoofdstructuur tussen Wierdense Veld en Notterveld is gebleken dat een ecoduct overtuigend:

- een duurzame ontsnippering kan bieden aan de Ecologische Hoofdstructuur op leefgebiedniveau voor alle daaraan gekoppelde soorten;
- voor een maximaal aantal kwalificerende doelsoorten (**D**) en meeliftende soorten (**M**) de barrièrewerking van weg en spoor effectief opheft;
- het risico op verkeersslachtoffers door aanrijdingen met reeën minimaliseert;
- technisch een zeer goede en haalbare oplossing is;
- kan worden uitgevoerd met draagvlak bij en in samenwerking met alle betrokken gebiedspartijen en bovendien kosteneffectief kan worden gerealiseerd.

Het lijkt daarom zeer gerechtvaardigd dit Ecologische Hoofdstructuur-knelpunt in het MJPO op te nemen, aangezien -conform de doelstellingen van het MJPO- een integrale aanpak mogelijk is door het ecoduct te realiseren in samenhang (in ruimte en tijd) met de verbreding van de N35 en de aanleg van 't Lochter III en de ecozone en in samenwerking met alle betrokken gebiedspartijen.

Aanbevelingen en suggesties

Beheer van ecozone en ecoduct

Het Landgoed Notterveld opteert voor het eigendom en het beheer van de ecozone. Landschap Overijssel zou ook het beheer van de ecozone en daarbij ook het beheer van het ecoduct op zich willen nemen. Afstemming en samenwerking tussen partijen op het gebied van het natuurontwikkeling en -beheer is sowieso aan te bevelen. Het eventuele beheer met de schaapskudde (mogelijk tot in het Notterveld) zou in het ontwerpstadium van de passage moeten worden overwogen, in verband met de vereisten voor de inrichting.

Aanpassen inrichting

Op sommige plaatsen ter weerszijden van de faunapassage kan het nodig zijn de bestaande inrichting aan te passen op de te verbinden leefgebieden, bijvoorbeeld door meer openheid in beboste delen te creëren, door poelen aan te leggen, rasters te verplaatsen en



dergelijke. Dit moet nader worden uitgewerkt in een ontwerp voor de toeleidende zones en taluds.

Veldnaam

De te realiseren faunapassage zou op deze plaats de veldnaam kunnen krijgen van het oorspronkelijke gebied dat door de infrastructuur en andere ontwikkelingen is doorsneden, het Notterveen.

Poortfunctie

De faunapassage vormt door zijn ligging op de grens van de gemeente Hellendoorn en Wierden een poort tot beide gemeenten. Het herkenbaar vormgeven als zodanig van deze poort voor de weggebruikers kan extra aandacht geven aan het samengaan van mens en natuur.

Maatschappelijk draagvlak

Alle partijen (Rijkswaterstaat, provincie Overijssel, ProRail, gemeente Wierden, Landschap Overijssel en Landgoed Notterveld) zijn bij dit onderdeel betrokken, zodat de uitkomsten maatschappelijk draagvlak hebben.

Voor gedetailleerde gegevens wordt verwezen naar het voornoemde rapport.

7.4.6 Voortoets Natuurbeschermingswet

Recentelijk is de zogenaamde 'Voortoets Natuurbeschermingswet Bedrijventerrein 't Lochter III, gemeente Hellendoorn' (Eelerwoude 10 juni 2008) opgesteld.

De conclusie uit de Voortoets luidt als volgt.

De duurzame instandhouding van de beschermde waarden van het Wierdense Veld komt door de ontwikkeling van het bedrijventerrein 't Lochter III inclusief de inrichting van de ecologische en landschappelijke inpassingszone niet in gevaar.

Advies Natuurbeschermingswet

Een nadere toetsing aan de Natuurbeschermingswet, evenals het aanvragen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is dus niet nodig.



Overig advies

Bij de feitelijke uitvoering van inrichtingswerkzaamheden dient de zorgplicht van de Flora- en faunawet in acht te worden genomen met betrekking tot de aanwezige beschermde flora en fauna.

Voor gedetailleerde gegevens wordt verwezen naar het voornoemde rapport.

7.5 Externe veiligheid

7.5.1 Algemeen

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. Afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben, moeten duidelijk zichtbaar worden gemaakt.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats, waarbij het niet van belang is of op die plaats daadwerkelijk een persoon aanwezig is. In de regelgeving is het plaatsgebonden risico gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met een gevaarlijke stof. Dit risico laat zich ruimtelijk goed vertalen, aangezien het om punten gaat waar zich een bepaald risico voordoet. Deze punten kunnen worden verbonden tot een contour.

Als uitgangspunt voor het plaatsgebonden risico geldt dat dit niet groter mag zijn dan 10^{-6} per jaar. Dit is een grenswaarde voor nieuwe situaties.

Groepsrisico

Bij het zogenaamde groepsrisico (GR) gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen in minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval.

Voor het groepsrisico gelden slechts oriënterende waarden, te weten: 10^{-5} per jaar voor tien doden, 10^{-7} per jaar voor 100 doden en 10^{-9} per jaar voor 1.000 doden. In de toelichting op besluiten moet worden aangegeven op welke wijze het groepsrisico is afgewogen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Ten aanzien van inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in 2004 in werking getreden. Dit besluit richt zich, zoals uit de naam reeds blijkt, primair op inrichtingen als bedoeld in de





Wet milieubeheer. Welke inrichtingen onder de werking van het besluit vallen, blijkt uit artikel 2, lid 1. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten.

Transport gevaarlijke stoffen

Als beleidsbasis voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In deze op 4 augustus 2004 in de Staatscourant gepubliceerde circulaire is de systematiek van de normering voor een groot deel vergelijkbaar met die uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook in dit geval moet worden voldaan aan de normen van het plaatsgebonden risico en moet een afweging worden gemaakt ten aanzien van het groepsrisico ten opzichte van risicogevoelige objecten.

7.5.2 Veiligheidseffectrapportage

Onder begeleiding van Royal Haskoning Nederland bv Milieu is in het najaar van 2004 een Quicksan VER, fase 2 (inventarisatie) en 3 (oplossingen) georganiseerd over integrale veiligheid. Daarmee is het aspect veiligheid vanuit een zo breed mogelijk kader op een heldere en inzichtelijke wijze bekeken. Sociale veiligheid, verkeersveiligheid en externe veiligheid zijn als de belangrijkste aandachtspunten beschouwd.

De projectgroep bestond uit medewerkers van ruimtelijke ontwikkeling, politie, brandweer, een verkeerskundige, een specialist groenvoorziening, de gemeentelijke bedrijfscontactfunctionaris en de milieu-inspecteur externe en integrale veiligheid. De deelnemers aan de quickscan zullen actiepunten op hun terrein op zich nemen. De coördinator integrale veiligheid zal samen met de projectleider tijdens het uitvoeringstraject de voortgang bewaken.

In het onderstaande zijn de voor het plangebied relevante risico-factoren beschreven en voor zover mogelijk afgewogen.

7.5.3 Externe invloeden

Ijsfabriek

Voor de ijsfabriek OLA is door middel van een kwantitatieve risico analyse (QRA) aangetoond dat het bedrijf de volgende risicocontouren heeft:

- plaatsgebonden risicocontour 75 m;
- invloedsgebied groepsrisico 400 m;
- effectafstand 9 km.

Het plangebied ligt met een afstand van ongeveer 4 km weliswaar binnen de effectafstand, maar ruim buiten het invloedsgebied groepsrisico. Daarom behoeft, volgens de eisen die zijn gesteld in het





Besluit externe veiligheid inrichtingen, geen afweging van aantallen personen in het plangebied plaats te vinden.

Eurol

Het bedrijf Eurol heeft een grote opslag van diverse (zeer) licht ontvlambare stoffen. Het bedrijf heeft echter diverse maatregelen genomen, waardoor een beschermingsniveau 1 is gewaarborgd. Hierdoor blijven zowel de plaatsgebonden risicocontour als het invloedsgebied van het groepsrisico binnen de inrichtingsgrens. Het bedrijf zal bij een eventuele uitbreiding een nieuwe QRA moeten laten uitvoeren, om aan te tonen dat de risicocontouren geen knelpunt kunnen vormen voor het gebied 't Lochter III.

Overige bedrijvigheid

Het bestemmingsplan dat van kracht is voor het bestaande bedrijventerrein 't Lochter I en II staat op dit moment de vestiging van risicovolle bedrijven/activiteiten toe. Een vestiging van een dergelijk bedrijf/object kan dus gevolgen hebben voor vestiging van bedrijven op bedrijvenpark 't Lochter III. Omdat op dit moment dergelijke bedrijven niet aanwezig zijn, kan hiermee voorshands geen rekening worden gehouden.

In de voorschriften van dit bestemmingsplan is dit opgelost met de regel dat bedrijven met een eventueel extern risico (lees: externe veiligheidscontour) zich niet mogen vestigen op het bedrijventerrein. Wel is voor dergelijke bedrijven een vrijstelling opgenomen die alleen zal worden verleend als uit nader milieuonderzoek blijkt dat:

- voorzover het Bevi-bedrijven betreft, de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6} per jaar) binnen de perceelsgrens blijft en het veroorzaakte groepsrisico de oriëntatiewaarde, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, niet overschrijdt;
- voorzover het vuurwerkopslag c.q. vuurwerkbewerkings-bedrijven of detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen betreft, deze voldoen aan het Vuurwerkbesluit, de bijbehorende zoneringsafstanden met betrekking tot gevaar en de verdere vestiging van toegestane bedrijvigheid op het bedrijventerrein niet onevenredig wordt beperkt.

Route gevaarlijke stoffen wegverkeer

Aan de west- en noordkant wordt het plangebied begrensd door de Burgemeester H. Boersingel en de Wierdensestraat (N35). Deze wegen maken deel uit van de route gevaarlijke stoffen, die de gemeente heeft vastgesteld. Op grond van tellingen, die zijn uitgevoerd in 2006 ten behoeve van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen, zijn geen knelpunten geconstateerd. De maatgevende plaatsgebonden risicocontour (10^{-6} per jaar) komt niet buiten beide wegen en in de huidige situatie vindt





geen overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico plaats.

Er is echter wel sprake van een verantwoording van het groepsrisico in kwantitatieve zin (bekijken van mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid – zie daarvoor de bijlage).

In het plangebied mag in een zone van circa 30 m buiten de as van de Burgemeester H. Boersingel niet worden gebouwd. Langs de Wierdensestraat geldt een bebouwingsvrije zone met een diepte van 45 - 60 m. Deze afstanden zijn voldoende om in de toekomst problemen met het groepsrisico te vermijden.

Route gevaarlijke stoffen spoorweg

Het plangebied ligt circa 100 m uit het hart van het spoor.

Het spoor is in het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen ingedeeld in klasse 3. Dit betekent dat er beperkingen zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, maar geen beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Bij de scenario-analyses heeft ProRail aangegeven dat het spoor Zwolle-Almelo niet structureel zal worden gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, maar alleen bij uitzondering als uitwijkroute. Gezien de relatief grote afstand van het spoor tot het plangebied en de te hanteren afstanden in andere plaatsen (onder andere Deventer en Almelo) kan worden gesteld dat het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor de risiconormen niet zal overschrijden.

Buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen buizen die gevaarlijke stoffen vervoeren. Wel ligt er een regionale hoofdleiding van het aardgasnet. Deze veroorzaakt alleen beperkingen voor het bouwen in een zone van enkele meters aan weerszijden van de leiding. Dat heeft voor het plangebied geen consequenties.

7.5.4 Interne invloeden

Mogelijke bedrijven met gevaarlijke stoffen

Op het bedrijventerrein mogen zich bedrijven vestigen in milieucategorie 1 tot en met 4 conform de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. In deze categorieën komen ook bedrijven voor met gevaarlijke stoffen in opslag en/of productie.

Er kunnen zich op bedrijvenpark 't Lochter III echter ook bedrijven vestigen, waar grote aantallen mensen tegelijkertijd aanwezig kunnen zijn. Om deze reden is in de voorschriften de vestiging van dit soort bedrijven uitgesloten.

Ook zijn er bedrijven, die niet onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, de Regeling externe veiligheid inrichtingen of het Besluit Risico Zware Ongevallen vallen, maar die wel een externe veiligheidscontour hebben. Denk aan de opslag van propaan, butaan, zuurstof of andere ADR-geclassificeerde stoffen.





Ook dat soort bedrijven is uitgesloten, behoudens de eerdergenoemde (paragraaf 7.5.3) vrijstellingsregeling.

Hulpdiensten

De norm voor de hulpdiensten is dat deze binnen 10 minuten op deze locatie aanwezig zijn.

De Regionale brandweer heeft de opzet van het bestemmingsplan beoordeeld vanuit het vastgestelde gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de "Handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid" uitgegeven door het NVBR. Uit een bij de toelichting gevoegde bijlage blijkt dat de brandweer positief staat tegenover het plan, mits aan een aantal nadere voorwaarden en uit te werken maatregelen zal worden voldaan.

7.6 Luchtkwaliteit

Wet

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/nibm

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

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

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

Interim-periode

Eenzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is nog geen sprake van een definitief vastgesteld Nationaal

Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Deze interim-periode zal voor geheel 2008 gelden. Tijdens deze periode geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de grenswaarden.

Het kabinet heeft gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm.



Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het Milieu- en Natuurplanbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM₁₀ als NO₂ met circa 0,4-0,6 µg/m³ per jaar verwacht als gevolg van een (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar zal worden gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt. Volledigheidshalve is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit.

Meetregeling

In de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 worden de (nauwkeurigheds)eisen ten aanzien van metingen van de luchtverontreinigende stoffen nader uitgewerkt. Onder andere is in deze regeling de hoeveelheid fijn stof van natuurlijke oorsprong opgenomen welke mag worden afgetrokken van de gemeten of berekende fijn stofconcentraties in de lucht. Dit wordt in de praktijk ook wel de 'zeezoutaftrek' genoemd. Voor de gemeente Hellendoorn betekent dit dat de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ mag worden verminderd met 3 µg/m³. Het aantal overschrijdingsdagen mag worden verminderd met zes.

Relevante eisen

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) uit de wet zijn opgenomen in navolgende tabel.

Grenswaarden luchtconcentraties NO ₂ en PM ₁₀	
Luchtconcentratie	Norm
NO ₂	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
uurgemiddelde concentratie	200 µg/m ³ maximaal 18 maal per jaar
PM ₁₀	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
24 uurgemiddelde concentratie	50 µg/m ³ maximaal 35 maal per jaar

Huidige situatie

Het plangebied is een geheel agrarisch gebied. Er zijn enkele percelen beweide grasland. Verder werden de percelen gebruikt als bouwland voor aardappelen en maïs. Er staan twee boerderijen met erfbeplanting in het plangebied: één in het noorden aan de Nijverdalsestraat 169 (N35) en één aan de oostzijde aan de Notterveldsweg 2 (Vaders Erf).

Toekomstige situatie

Het plangebied zal worden ingericht als bedrijventerrein. Voor het toekomstige bedrijventerrein is een verkavelingsplan gemaakt.

Het verkavelingsplan kent een milieuzonering. Voor deze zonering is aangesloten bij de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De mate van hinder van bedrijven wordt in deze uitgave aangegeven door middel van een aan te houden afstand tot gevoelige functies. Het gaat daarbij onder meer om hinder ten gevolge van geluid, gevaar, geur en veiligheid.



7.6.1 Wegverkeer

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van ongeveer 26 ha bedrijventerrein. Op basis van de CROW-publicatie nummer 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 148 ritten per netto hectare. Dit betekent op de omliggende wegen een maximale toename van 2.110 mvt/etmaal.

Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 700 mvt/etmaal kan de grens van 1% (een toename van $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) worden overschreden. De toename vanwege het plan is naar verwachting hoger dan 700 mvt/etmaal en kan daarmee de 1%-norm overschrijden. Onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege wegverkeer is derhalve noodzakelijk.

Berekening

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn afhankelijk van de breedte van de weg op respectievelijk 5 m en 10 m uit de as van de belangrijkste wegen scenarioberekeningen uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in de huidige situatie, in 2010 en in 2020. De gebruikte verkeersintensiteiten zijn gebaseerd op het in 2005 door het Bureau Goudappel en Coffeng geactualiseerde verkeersmodel, inclusief de

tweede ontsluiting van het plangebied. Het model doet een uitspraak over het jaar 2020.

Tabel 2 Intensiteiten 2005 en 2010

Nr	weg	int. 2004	int. 2008	int. 2010*)	int. 2010**)	int. 2020*)	int. 2020**)
1	Nijverdalsestraat	13.510	16.464	18225	19.280	27845	28.900
2	Burg. H. Boersingel	4.400	5.060	5.630	7.740	7.690	9.800

*exclusief bedrijventerrein **) inclusief bedrijventerrein

Gerekend is met het CAR II-rekenmodel versie 7.0, van maart 2008.

Bij de bepaling van de luchtkwaliteit zijn naast de genoemde verkeersintensiteiten de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Als weerconditie is de meerjarige meteorologie genomen.
- Het aantal parkeerbewegingen per 100 m is gesteld op 0 (Nijverdalsestraat) en 10 (Burgemeester H. Boersingel).
- Als snelheidstype is 'normaal stadsverkeer' aangehouden.
- Als wegtype is respectievelijk type 2 en 3a aangehouden.
- Als bomenfactor is 1.0 aangehouden.

Resultaten

In de volgende tabel is de luchtkwaliteit weergegeven van de betreffende locaties. In deze tabel is de berekende jaargemiddelde concentratie uitgedrukt in $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Bij de uurgemiddelde en 24 uursgemiddelde concentratie is de overschrijding daarvan in uren respectievelijk dagen per jaar weergegeven. De berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen.

Voor stikstofdioxide blijkt uit de scenarioberekeningen dat in 2008, in 2010 (normjaar voor NO_2) en in 2020 de grenswaarden of de plan- en alarmdrempels voor de jaargemiddelde concentratie en de uurgemiddelde concentratie niet worden overschreden.

Voor fijn stof blijkt uit de scenarioberekeningen dat in 2008, 2010 en 2020 de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie en de 24 uursgemiddelde concentratie niet worden overschreden.

Luchtconcentraties NO_2 en PM_{10}

Luchtconcentratie	Norm	2008 ¹⁾	2010 ¹⁾	2010 ²⁾	2020 ¹⁾	2020 ²⁾
<i>Nijverdalsestraat</i>						
NO_2 Jaargem. concentr.	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	30.3	29.9	30.6	22.2	22.4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO_2 Uurgem. concentr.	200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ max. 18 maal/jr	0	0	0	0	0 uren
PM_{10} Jaargem. concentr.	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	24.9	24.0	24.2	21.5	21.6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM_{10} 24-uursgem. concentr.	50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ max. 35 maal/jr	18	15	15	9	9 dagen
<i>Burg. H. Boersingel</i>						
NO_2 Jaargem. concentr.	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	19.5	18.9	20.6	13.4	14.2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO_2 Uurgem. concentr.	200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ max. 18 maal/jr	0	0	0	0	0 uren
PM_{10} Jaargem. concentr.	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	22.6	21.9	22.3	19.7	19.9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM_{10} 24-uursgem. concentr.	50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ max. 35 maal/jr	11	9	10	5	6 dagen

¹⁾ exclusief bedr. terrein ²⁾ inclusief bedr. terrein

Conclusie

De normen, zoals die in de Wet milieubeheer zijn weergegeven, worden niet overschreden. Dit betekent dat vanuit dit onderdeel van deze wet ook geen belemmeringen aan de uitvoering van het bestemmingsplan worden opgelegd.

7.6.2 Bedrijvigheid

Uitgangspunten

Op 1 januari 2006 was in Nederland volgens het informatiesysteem IBIS 97.300 ha aan bruto-oppervlakte bedrijventerrein. Het verschil tussen bruto- en netto-oppervlak betreft onder andere infrastructuur en groenvoorzieningen. In 2006 is door alle industrie 33.6 miljoen kg NO_x en 8.7 miljoen kg PM₁₀ uitgestoten (zie bijlage 2).

De gemiddelde uitstoot per oppervlakte bedrijventerrein bedroeg derhalve in 2006:

- NO_x: 345 kg/ha per jaar;
- Fijn stof: 89 kg/ha per jaar.

Op dit moment is nog niet exact duidelijk welke bedrijven zich waar zullen vestigen op het terrein. De verschillen tussen bestaande industrie (waarop de CBS-gegevens zijn gebaseerd) en de toekomstige industrie kunnen zeer aanzienlijk zijn. Zo zijn de luchtemissies van de industrie in de periode van 1995 tot en met 2006 fors gedaald (zie bijlage 2).

Een gedeelte van het terrein is bestemd als categorie 4. Op basis daarvan zijn de volgende emissies aangehouden:

- NO_x: 330 kg/ha per jaar;
- PM₁₀: 83 kg/ha per jaar.

Beide aantallen zijn voorzichtig (is ruim) aangehouden emissies. Daarnaast is uitgegaan van een bronhoogte van 10 m en een bebouwingshoogte van 8 m.

Berekeningen

Om de luchtkwaliteit te bepalen voor 't Lochter III zijn de volgende scenario's doorgerekend:

- 2010 +bedrijventerrein;
- 2015 +situatie+bedrijventerrein.

Met behulp van het programmapakket ISL3a zijn berekeningen uitgevoerd en zijn verschillende contouren berekend.

In onderstaande tabel zijn de resultaten van de berekeningen opgenomen.

Resultaten berekeningen jaargemiddeldeconcentratie

stof	norm	jaar	op terrein	om terrein	waarneempunt
PM ₁₀	40 µg/m ³	2010	24.7 µg/m ³	24.5 µg/m ³	24.3 µg/m ³
		2015	23.7 µg/m ³	23.5 µg/m ³	23.3 µg/m ³
NO ₂	40 µg/m ³	2010	18.0 µg/m ³	16.0 µg/m ³	16.0 µg/m ³
		2015	16.0 µg/m ³	15.0 µg/m ³	--

Voor stikstofdioxide blijkt uit de scenarioberekeningen dat in 2010 (normjaar voor NO₂) en in 2015 de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie niet worden overschreden.

Gelet op het jaargemiddelde niveau mag ervan worden uitgegaan dat het aantal malen per jaar dat de uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³ niet boven de 18 uitkomt.



Voor fijn stof blijkt uit de scenarioberekeningen dat in 2010 en in 2015 de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie niet worden overschreden.

Gelet op het jaargemiddelde niveau mag ervan worden uitgegaan dat het aantal malen per jaar dat de 24 uursgemiddelde concentratie van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ niet boven de 35 uitkomt.

Conclusie

De normen, zoals die in de Wet milieubeheer zijn weergegeven, worden niet overschreden. Dit betekent dat er vanuit dit onderdeel van deze wet ook geen belemmeringen aan het bestemmingsplan worden opgelegd.

7.7 Geluidhinder

Wegverkeerslawaai

Ten aanzien van de Wet geluidhinder wordt het volgende opgemerkt. De wet kent geen grenswaarden voor kantoren en bedrijven. In de wet wordt nadrukkelijk genoemd dat kantoren van de lijst van geluidsgevoelige bestemmingen zijn geschrapt. Het Bouwbesluit daarentegen kent wel grenzen ten aanzien van de binnenwaarde van kantoren. In artikel 214 is geregeld dat de binnenwaarde voor kantoren (nieuwbouw) de 40 dB(A) niet te boven mag gaan. Hierbij hoeft niet te worden uitgegaan van de etmaalwaarde, maar mag worden uitgegaan van de dagwaarde. Bij de realisatie van de kantoorruimte zal hiermee rekening worden gehouden. Op het bedrijventerrein zijn, zoals eerder gemeld, geen bedrijfswoningen toegestaan. Binnen het plangebied is derhalve de Wet geluidhinder niet aan de orde wat betreft wegverkeerslawaai.

Industrielawaai

In de voorschriften is de vestiging van zogeheten 'grote lawaaimakers' uitgesloten. Dat betekent dat een zonering vanwege industriellawaai niet aan de orde is.

7.8 Parkmanagement

De gemeente streeft naar een duurzame ontwikkeling op dit bedrijventerrein. Bij duurzaamheid gaat het om tal van aandachtsvelden, zoals landschap, ecologie, grondstoffen, energie, water, ruimte, mobiliteit, bodem en afvalstoffen. In de hierna volgende paragrafen wordt op een aantal van deze aspecten nader ingegaan. Vanwege de beperkte omvang van deze laatste uitbreiding van bedrijventerrein 't Lochter is besloten hiervoor geen gezamenlijk beheersplan op te stellen (parkmanagement in te voeren). Wel zal de gemeente de Businessclub Hellendoorn Nijverdal, die als representatieve vertegenwoordiger voor het gehele bedrijventerrein 't Lochter kan worden beschouwd, handhaven als intermediair bij het aanbieden van goederen en diensten.



7.9 Duurzaamheidsaspecten

De gemeente onderkent dat er in potentie in het plangebied 't Lochter III mogelijkheden aanwezig zijn voor duurzaam bouwen. In de planvorming is hierop ingespeeld door veel aandacht te besteden aan de te onderscheiden thema's op stedenbouwkundig niveau, zoals verkeer, ecologie, veiligheid en water. Een aantal duurzaamheidsaspecten uit andere paragrafen wordt hieronder nog eens aangestipt.

Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met het aspect duurzaamheid. Hiervoor zijn onder andere de volgende mogelijkheden benut:

- De ecologische inrichting en het beheer van groenvoorzieningen, ecozone en water. Ook wordt de situering van de verschillende categorieën bedrijven aangepast aan de ecologische randvoorwaarden van de ecozone en de omringende Ecologische Hoofdstructuur. Dit heeft positieve effecten op de flora en fauna.
- Ontkoppeling van de hemelwaterafvoer van de daken.
- Bij nieuwbouw- en verbouwactiviteiten en bij de eventuele herinrichting van de (openbare) ruimte dient aandacht te worden besteed aan het gebruik van materialen die het milieu zo min mogelijk belasten. Bij de realisatie van het plangebied wordt besparing van energie en grondstoffen mede op bouwplanniveau gestimuleerd. Dit betekent onder andere het gebruikmaken van duurzame materialen tijdens de bouw van gebouwen en de inrichting van elementen in de openbare ruimte. Gedacht kan worden aan het gebruik van milieuvriendelijke verf, waterbesparende toiletten en duurzaam geproduceerd hout.

Energie

De mogelijkheden voor het verminderen van het gebruik van fossiele brandstoffen en CO₂-reductie zullen vooral op gebouwniveau moeten worden gerealiseerd. Daarvoor zijn voldoende mogelijkheden aanwezig.

Bij nieuwbouwactiviteiten kan optimaal op energiebesparing worden ingespeeld: passief en actief gebruik van zonne-energie en isolatie. Hoewel bijvoorbeeld het plaatsen van een zonneboiler of zonnecollectoren niet verplicht wordt gesteld, zijn hiertoe in het bestemmingsplan wel randvoorwaarden geboden. Gedacht kan worden aan een zuidoriëntatie en een dakhelling tussen 25° en 60°. De gemeente biedt bouwers daarmee de ruimte om zonne-energie te benutten en energiezuinig te bouwen.



De stedenbouwkundige opzet van het plan berust op een helder en logisch stratenpatroon. Er komt bovendien een goede bebording, hetgeen zoeken en omrijden voorkomt. Ook daarmee valt een energiebesparing te boeken.

Veiligheid

Een belangrijk uitgangspunt bij de opzet van huisvestingsplannen en een rechtstreeks verlengstuk van het thema duurzaamheid is het ontwerpen van een sociaal veilige omgeving. Daarbij zal de gemeente adviseren gebruik te maken van een objectief en landelijk vastgesteld controle-instrument: het Politiekeurmerk Veilig Ondernemen en het keurmerk IBOR (inrichting en beheer openbare ruimte). Deze instrumenten omvatten een uitgebreide checklist en een beoordelingssystematiek waarmee wordt gecontroleerd of zich onveilige situaties voordoen.

Bij de uitvoering van de nieuwbouwplannen zal aan de uitgangspunten van het Politiekeurmerk Veilig Ondernemen zoveel mogelijk worden tegemoetgekomen. Voorts zullen maatregelen ter vergroting van de sociale veiligheid worden gestimuleerd. Gedacht kan worden aan het verlichten van donkere plekken en aan het zicht op de openbare ruimte vanuit de kantoren en recepties van de bedrijven.

Zuinig ruimtegebruik

Zuinig ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. Grootschalige bedrijven en zware industrie worden daarom verwezen naar regionale bedrijventerreinen, waarvoor intergemeentelijke samenwerkingsverbanden zijn aangegaan. Als subregionale kern heeft de gemeente het standpunt ingenomen dat zij vanwege de schaarste van ruimte een selectief uitgiftebeleid wil voeren. Dat streven wordt gericht op maximale benutting van de beschikbare ruimte en een norm van 25 arbeidsplaatsen per hectare. Daarnaast wordt bevorderd dat vrijkomende bedrijfsbebouwing, waaronder de gebouwen van agrarische bedrijven elders, worden herbenut.

Afkoppelen

Hemelwater van daken en waar mogelijk van andere verharding, wordt 100% afgekoppeld. Dit houdt in dat de neerslag, die op daken en bestratingen valt, niet naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd, maar op het oppervlaktewater wordt geloosd. Voor bodeminfiltratie zijn de terreinomstandigheden in het algemeen niet geschikt. In dit plan is het de bedoeling het hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk in het gebied vast te houden in nabije watergangen en groenzones en vervolgens af te voeren.

Voordelen van afkoppeling zijn het verminderen van de vuiluitwerp via overstorten, een toename van het zuiveringsrendement van de



rioolwaterzuiveringsinstallatie en bestrijding van verdroging. Ook kan door het benutten van regenwater op drinkwater worden bespaard.

Voor het afkoppelen van het hemelwater zijn verschillende maatregelen noodzakelijk. De daken en dakgoten mogen geen zink, lood en PAK's bevatten. Verder moeten alle bedrijfsgebouwen een eigen hemelwaterafvoer hebben en is het wenselijk de waterstromen bovengronds te houden zodat de eigenaren, werknemers, bezoekers en andere gebruikers van het gebied worden betrokken bij het afvoersysteem en de afvoer eenvoudig is te controleren door de beherende instanties.

Om wegen af te koppelen, moeten deze verkeersluw zijn, wat inhoudt dat sprake is van een maximum aantal verkeersbewegingen van 1.000 motorvoertuigen per etmaal. In een deel van het plangebied wordt dat volgens berekeningen niet gehaald. Daarom worden de wegen op het verbeterd gescheiden rioolstelsel aangesloten.

8.1 Algemeen

De uitgangspunten voor de bestemmingsregeling zijn (op ambtelijk niveau) uitvoerig besproken aan de hand van een pilot-project. De overeengekomen regeling is in het navolgende integraal uit de pilot overgenomen.

Ieder bestemmingsplan moet voldoen aan de regels gesteld in artikel 12 en volgende van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Bij een bestemmingsplan hoort een toelichting.

De voorschriften moeten worden gelezen in samenhang met de plankaart. De plankaart geeft veel informatie in die zin dat hierop direct kan worden afgelezen waar en hoe er kan worden gebouwd. In de voorschriften wordt deze informatie nader toegelicht, uitgewerkt en juridisch vastgelegd. Met dat laatste wordt bedoeld dat de voorschriften uiteindelijk bepalen op welke wijze de informatie op de plankaart moet worden geïnterpreteerd. Het is dus altijd van belang om de voorschriften te bekijken in samenhang met de plankaart als er daadwerkelijk gebouwd gaat worden of er andere ontwikkelingen worden gepland.

In verband met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn enkele bepalingen in de voorschriften aangepast. Het betreffen de toevoeging van een antidubbelbepaling en de nieuwe overgangsregels. Voor het overige is het plan nog op de oude leest geschoeid.

8.2 Toelichting op de voorschriften

De voorschriften zijn opgedeeld in verschillende rubrieken. Dit zijn:

- de algemene bepalingen die betrekking hebben op het totaal aan voorschriften en die aangeven hoe de voorschriften moeten worden uitgelegd;
- de bestemmingsbepalingen, die de kern van het bestemmingsplan vormen tezamen met de plankaart. In deze voorschriften zijn de specifieke bestemmingsregelingen opgenomen die aangeven op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt (en gebouwd) mogen worden;
- en de bijzondere bepalingen, die een samenraapsel zijn van verschillende regelingen die van belang zijn voor het bestemmingsplan. Hierin zijn onder andere afstemmingsvoorschriften opgenomen (aanvullende werking Bouwverordening, afstemming welstand en beeldkwaliteit).

■
Beschrijving in hoofdlijnen

In de bestemmingsregeling is, mede met het oog op de leesbaarheid van de voorschriften, bewust in de meeste gevallen niet gekozen voor het fenomeen beschrijving in hoofdlijnen. De bestemmingsplansystematiek is nog steeds redelijk gedetailleerd, waardoor de behoefte aan dit onderdeel ook minder groot is. Afstemmingsbepalingen zijn voorzover wenselijk opgenomen in de bijzondere bepalingen van het plan. In de bestemming Bedrijfsdoeleinden is een beschrijving opgenomen als handreiking ten behoeve van de vrijstelling voor niet genoemde bedrijven. Daarnaast zijn in de beschrijving in hoofdlijnen per op de plankaart aangeduid gebied enkele uitgangspunten met betrekking tot beeldkwaliteit opgenomen.

Bestemmingsbepalingen

De bestemmingsbepalingen (hoofdstuk 2) hebben een vaste opbouw en volgorde, beginnend met de doeleindenomschrijving, gevolgd door de beschrijving in hoofdlijnen, bebouwingsbepalingen, vrijstelling en nadere eisen op de bouwvoorschriften, gebruiksbeepalingen en vrijstelling daarop en tot slot de strafbepaling. Bij iedere bestemming hoort op de plankaart een vaste kleur.

De bebouwingsbepalingen en gebruiksvoorschriften geven aan wat bij recht is toegestaan. De vrijstellingsbepalingen geven de afwijkingmogelijkheden daarvan aan. Deze afwijking kan alleen met een nadere afweging van het gemeentebestuur. Een nadere afweging kan ook noodzakelijk zijn bij zaken die bij recht zijn toegestaan, maar dan zijn deze in een nadere eisenregeling opgenomen.

Bedrijfsdoeleinden

Gezien de mogelijke conflicten tussen de milieubelasting en gevoelige objecten als woningen alsmede de uitstraling/representativiteit van de bedrijven, is gekozen voor een differentiatie van de toegestane bedrijven. Deze differentiatie is terug te vinden middels een categorisering op de plankaart en in de voorschriften en nader uitgewerkt in de als bijlage aan de voorschriften toegevoegde Staat van bedrijven. In de Staat van bedrijven is rekening gehouden met de in de doeleindenomschrijving toegestane bedrijven.

De Staat van Bedrijven is gebaseerd op de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (16 april 2007). Deze publicatie biedt een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau en geeft informatie over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. Op basis van de milieukenmerken van de verschillende typen bedrijven en inrichtingen wordt een indicatie van de afstanden gegeven, die als gevolg van deze kenmerken moeten worden aangehouden tussen de diverse typen bedrijven en een rustige woonwijk. Deze afstanden hebben uitdrukkelijk niet het karakter van een norm of een richtlijn. In dit geval

■
zijn de in de brochure opgenomen afstanden niet gerelateerd aan nabijgelegen woningen, maar aan de nabijgelegen ecologische verbindingszone, in dit bestemmingsplan bestemd voor Ecologische doeleinden.

De informatie heeft geen betrekking op individuele bedrijven, maar op bedrijfstypen. Dit betekent dat een concrete situatie altijd in de context moet worden bekeken:

- binnen bepaalde bedrijfstypen kunnen zich grote verschillen voordoen;
- concrete milieu-informatie over een specifiek bedrijf heeft meer waarde dan algemene informatie;
- de afstanden hebben betrekking op de afstand tot een rustige woonwijk; bij andere gebiedsfuncties kunnen dus andere afstanden mogelijk zijn;
- afdoende milieuhygiënische maatregelen bij de bron, bij de overdracht of bij de ontvanger, kunnen een kortere afstand eventueel mogelijk maken.

Binnen het bedrijventerrein 't Lochter III zijn de categorieën 1 tot en met 4 (200 m) toegestaan, afhankelijk van de categorisering op de plankaart en in de voorschriften. In de voorschriften is een vrijstellingsbepaling opgenomen met die het mogelijk maakt dat een bedrijf in een naast hogere categorie zich vestigt op het bedrijventerrein.

In de voorschriften zijn verder beperkingen opgenomen ten aanzien van de plaats van de bebouwing, de maximale grootte van het bouwperceel en de maximale bouwhoogte van gebouwen.

Verkeersdoeleinden

Onder deze bestemming zijn begrepen wegen, voet- en fietspaden, insteken en toegangswegen, alsmede water, openbare nutsvoorzieningen en ondergeschikte groenvoorzieningen. De onverharde weg binnen het plan en (het zoekgebied voor) de nog aan te leggen grootwildpassage zijn apart op de plankaart aangeduid.

Groendoeleinden

Alleen de belangrijkste groenvoorzieningen zijn onder deze bestemming gebracht. In de Overige bijzondere bepalingen is bepaald dat, voorzover op de plankaart een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, de bestemming Groendoeleinden kan worden gewijzigd in de bestemming Verkeersdoeleinden ten behoeve van een aansluiting op de Rijksweg.

.....

Ecologische doeleinden

Naast natuurontwikkeling en behoud en opbouw van de aan de gronden eigen landschappelijke en natuurlijke waarden, wordt binnen de bestemming Ecologische doeleinden de mogelijkheid geboden voor de aanleg van een ecoduct of grootwildpassage direct ten westen van de huidige aansluiting van de Notterveldweg ten behoeve van (grote) zoogdieren, amfibieën, vlinders en libellen.

Bijzondere bepalingen

In de bijzondere bepalingen zijn onder andere enkele afstemmingsvoorschriften opgenomen. Deze voorschriften verwijzen naar van belang zijnde zaken in andere regelingen. Zo is in de Woningwet (artikel 9, lid 2) bepaald dat de voorschriften uit de Bouwverordening aanvullend werken. Artikel 8 wil verduidelijken welke soort bepalingen dit zijn, zodat daar in de toekomst geen misverstand over ontstaat.

In artikel 9 wordt er op gewezen dat ook het welstandsbeleid aanvullend werkt en dat het dus niet zo is dat er geen enkele regel geldt voor bijvoorbeeld dakkapellen. Vanuit ruimtelijk oogpunt, waar met name naar gebruik en massa wordt gekeken, zijn die echter ongeschikt. Tevens is in dit artikel een afstemmingsbepaling opgenomen met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan. Voorgeschreven is dat afzonderlijk van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan zal worden opgesteld. De hierin op te nemen eisen dienen te worden betrokken bij de welstandstoetsing van de bouwplannen en de inrichting van het bestemmingsplangebied. Het overgangsrecht is standaard in bestemmingsplannen en zorgt ervoor dat bestaande situaties die in de loop van de planperiode naar alle waarschijnlijkheid verdwijnen of niet voorziene situaties gehandhaafd kunnen blijven (aangepast aan de nieuwe wet).

■

9

Inspraak en overleg

Voor de resultaten van de inspraak en het overleg wordt verwezen naar de door de gemeente opgestelde notitie in de bijlagen: 'Beoordeling inspraakreacties en artikel 10 Bro-reacties over het voorontwerpbestemmingsplan Lochter III'.

Het exploitatiegebied gelegen binnen de exploitatiegrens, het zogenaamde brutogebied, heeft een oppervlakte van 47.63.22 ha. De uitgeefbare oppervlakte, het zogenaamde nettoterrein, bedraagt 26.02.02 ha. Uitgedrukt in het percentage van het brutogebied bedraagt het nettoterrein 54,63%. Het percentage nettoterrein wordt negatief beïnvloed doordat de zogenaamde ecologische zone is meegenomen in de oppervlakte van het brutogebied. Aanleg van de ecologische zone is een absolute voorwaarde om de ontwikkeling van dit bedrijventerrein mogelijk te maken. De oppervlakte van de ecologische zone bedraagt 10.40.00 ha. Het percentage nettoterrein van het brutogebied minus de oppervlakte van de ecologische zone bedraagt 69,89%.

Een groot gedeelte van het plangebied was in eigendom van een vijftal projectontwikkelaars, de zogenaamde combinatie. Met deze combinatie is een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarbij onder andere de grond is overgenomen door de gemeente. Er is sprake van het gezamenlijk dragen van risico. Van het nettoterrein zal aan de gemeente 40% en aan de combinatie 60% worden toegewezen.

De kostprijs wordt vastgesteld op basis van de gemeentelijke exploitatieberekening en in deze berekening zal de bij de gemeente Hellendoorn gebruikelijke rekensystematiek worden toegepast.

In de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat het wettelijk rentepercentage zal worden toegepast. Dit percentage wijkt momenteel in positieve zin af van het door de gemeente toegepaste percentage ten aanzien van grondexploitatieberekeningen. Deze uitgifteprijsen worden jaarlijks door het College van Burgemeester en Wethouders opnieuw vastgesteld. Voor de inrichting van de ecozone en het aandeel in het aan te leggen ecodeuct/grootwildpassage is een bedrag van ruim € 1,1 miljoen opgenomen. De totale investering bedraagt circa € 4 miljoen.

In de reactie op het streekplan heeft de gemeente bij de provincie aandacht gevraagd voor de realisering van de ecologische verbindingszone. De provincie heeft in haar reactie medegedeeld de reactie van de gemeente zo te begrijpen dat naast de bijdrage uit het plan voor het bedrijventerrein ook vanuit de ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur en landschap en vanuit flankerend beleid bij de aanleg van de hoofdinfrastructuur een

■
bijdrage wordt gevraagd. De provincie acht dat terecht; zo is ook de streekplantekst bedoeld.

Op grond van vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de streekplanpassage is bedoeld als en bevestigt dat het een gezamenlijke opgave is van betrokken partijen zoals de provincie, Rijkswaterstaat, prorail en de gemeente. Inmiddels betreft de bijdrage vanuit de gemeente, naast het een en ander planologisch regelen, een wezenlijke investering van ongeveer 4 miljoen euro vanuit de exploitatie van het Lochter III ten behoeve van de ecologische verbinding.

Voor de opgestelde visie voor het ecologisch gebied is in de directe omgeving draagvlak verkregen doordat de direct aangrenzende eigenaren, gemeente en instanties er bij zijn betrokken. De gemeente heeft gezamenlijk met de provincie, de Rijkswaterstaat, Prorail, Landschap Overijssel en Landgoed Notterveld een onderzoek van nut en noodzaak van een faunapassage geïnitieerd. In de tweede helft van 2008 is deze grootwildpassage voorgedragen bij de evaluatie van het programma van het MJPO om zo een eerder ontstane omissie te herstellen.

Op deze manier wordt de faunapassage zeker gesteld naar de toekomst (2013-2018).

Uit het vorenstaande blijkt dat sprake is van een sluitende grondexploitatie.



Bijlagen



■

Bijlage 1 Geohydrologie

Gebiedskarakteristiek

Het plangebied is een veenkoloniale ontginningsvlakte die gedeeltelijk kan worden gekarakteriseerd als een vlakte van deels verspoelde dekzanden. Het maaiveld bevindt zich circa 9 m boven N.A.P. De bodem bestaat uit matig fijn zand met een ziltige bijmenging. Hierin zijn Moerige podzolen en Humuspodzolen tot ontwikkeling gekomen. Het gebied is nat door plaatselijk slecht doorlatende lagen in de ondergrond. Rond de 50 cm beneden het maaiveld worden lokaal veenlagen aangetroffen van een paar decimeter dikte. Verder zitten in de ondergrond plaatselijk glydelagen.

Het gebied is pas minder dan honderd jaar geleden ontgonnen en heeft dan ook nog geen eeuw een agrarische bestemming. Voorzover bekend, zijn de terreinen in het verleden alleen vergraven, om een vlak teeltoppervlak te krijgen. Er is geen sprake van eenduidige ophoging of afgraving (zie paragraaf 2.2 voor de details).

De regionale geohydrologische situatie rond de locatie bestaat uit twee waterdoorlatende lagen met zand en grind en daartussen en daaronder een slecht waterdoorlatende laag.

Het dicht onder de oppervlakte ligt een laag met fijne tot grove leemhoudende zanden waarin klei van de Formatie van Drenthe als scheidende laag aanwezig is. De dikte van het eerste watervoerende pakket bedraagt 8 m. Dat eerste watervoerende pakket bestaat uit matig fijn tot matig grof, zwak slibhoudend zandige afzettingen van de Formaties van Twente en Kreftenheye. In dit freatisch watervoerende pakket komen stoorlagen voor. In het zuidelijk deel van het plangebied wordt mogelijk tussen 2 en 2,5 m –mv (onder het maaiveld) een leemlaag aangetroffen. Tevens kunnen plaatselijk de al aangeduide veenlenzen (decimeters dikke veenlagen) en restanten van een glydelaag voorkomen. De doorlaatbaarheid (kD-waarde) van het eerste watervoerende pakket bedraagt 250 m²/dag.

Hieronder ligt een scheidende laag keileem met een dikte van 10 m. Die wordt gerekend tot de Formatie van Drenthe. Het kost een hoeveelheid water 100 tot 250 dagen om deze laag of de storende veenlenzen en glydelagen te passeren.

Onder de scheidende laag ligt een tweede watervoerend pakket met een totale dikte van 50 m. Deze laag bestaat uit zeer gevarieerde (slecht gesorteerd matig fijn tot zeer grof, plaatselijk grindhoudende) zanden. Deze behoren tot de Formaties van Oosterhout en Scheemda. De doorlaatbaarheid is 1.100 m²/dag.

.....

De hydrologische basis ligt op 80 m onder het maaiveld en wordt gevormd door de Formatie van Breda. Die bestaat uit klei en sterk slibhoudend zand.

Tabel Geohydrologische opbouw van de ondergrond van het plangebied (bron: Waterschap Regge en Dinkel)

Diepteligging (globaal) (m –mv)	Samenstelling	Formatie	Geohydrologische eenheid
0 – 8	Fijn tot matig grof zand, veen	Westland, Twente	Freatisch watervoerend pakket
8 t/m – circa 28	Keileem	Drenthe	Slecht doorlatende laag
circa 28 t/m 40	Grove zanden (mogelijk met stuwing)	Harderwijk, Enschede	Eerste watervoerende pakket
40 t/m 80	Fijne zanden	Scheemda	Eerste watervoerende pakket (minder goed doorlatende deel)
v.a. 80	Klei	Breda	Geohydrologische basis

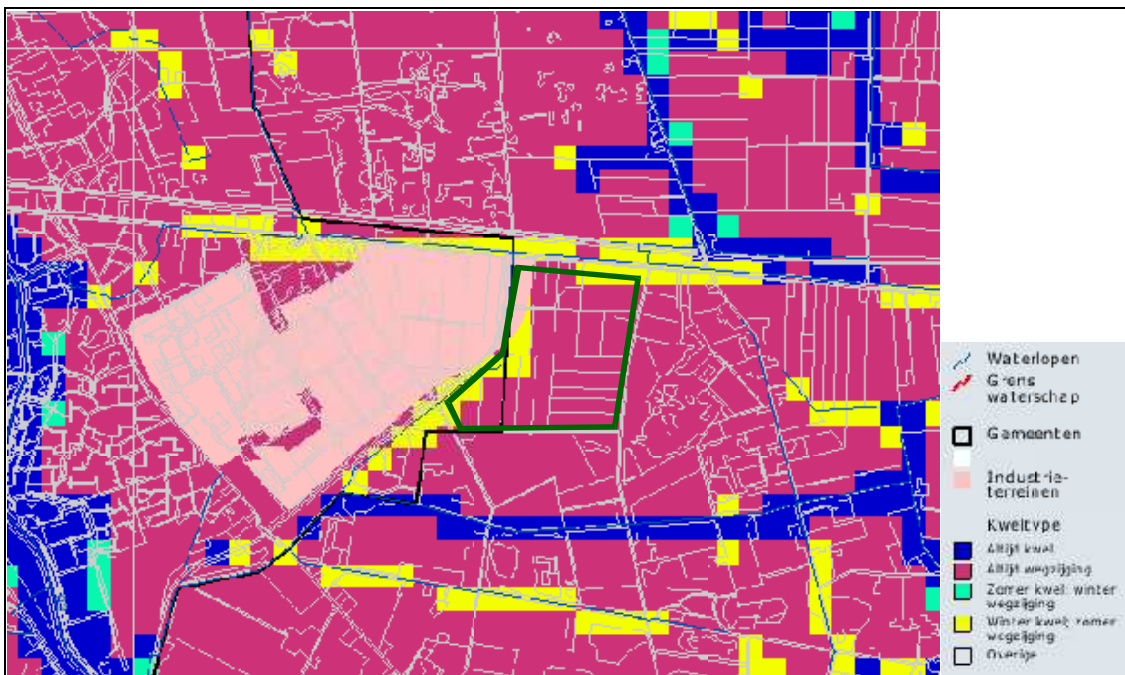
Op de onderzoekslocatie is sprake van een infiltratiesituatie. De infiltratie bedraagt gemiddeld circa 1 mm/dag. De watergangen langs de Burgemeester H. Boersingel en de rijksweg N35, Wierdensestraat - Nijverdalsestraat vangen in elk geval rond het winterseizoen kwelwater.

De grondwaterstand bevindt zich circa 1,5 m (zie hierna voor details) beneden maaiveld en stroomt in noordelijke richting met een gering verhang (circa 0,25 m/km). In de directe omgeving is een waterwingebied.

De diepe grondwaterstroming is regionaal gericht in zuidwestelijke richting naar de Regge. Dat heeft een drainerende werking. Lokaal kunnen de watergangen zorgen voor een meer noordwestelijke gerichte stroming (voornamelijk in het ondiepe freatische watervoerende pakket).

Waterwingebied

Het pompstation Wierden van Vitens ligt op ongeveer 3 km van het plangebied. Het onttrekt per jaar 5,2 miljoen kubieke meter grondwater. Een deel van het puttenveld zal in de toekomst worden verplaatst van de westkant van Wierden naar de zuidkant (omgeving Ypelo). De invloed van de winning op de grondwaterstroming en grondwaterstanden zal daarmee naar verwachting minder worden. Dit naburige gebied heeft de status van milieubeschermingsgebied. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. De onttrekking door het pompstation Wierden heeft mogelijk wel een lichte invloed op de stromingsrichting van het ondiepe grondwater met een oostelijke component.



Kwel gedurende winter (geel) en permanente kwel (blauw) (Waterschap Regge en Dinkel)

Op de onderzoekslocatie zijn peilbuizen geplaatst ten behoeve van het geohydrologisch onderzoek in het kader van de aanleg van het bedrijventerrein 't Lochter (Haskoning, 1999). In 1999 zijn de grondwaterstanden op twee verschillende tijdstippen in de zomer gemeten bij twee peilbuizen. Wat daarbij opvalt, is dat daartussen een verschil van meer dan 0,5 m aanwezig is en dat de gemeten grondwaterstanden in september relatief hoog waren. Dit kan een aanwijzing zijn voor sterk fluctuerende grondwaterstanden (afhankelijk van neerslag) en natte omstandigheden.

De grondwaterstanden kunnen tot maximaal 8,75 m +N.A.P. stijgen. Maaiveld bevindt zich volgens de AHN op circa 9,25 m +N.A.P., dat wil zeggen dat de maximale grondwaterstand zich op circa 0,5 m –mv (onder het maaiveld) bevindt. Gemiddeld bevindt de grondwaterstand zich in de wintermaanden rond de 8,5 m +N.A.P., dat wil zeggen circa 0,75 m -mv. In de zomermaanden zakken de grondwaterstanden uit tot circa 8 m +N.A.P. (of 1,25 m –mv) met als extreme uitschieter de zomer van 2003 toen de grondwaterstanden daalden tot 7 m +N.A.P. (2,25 m –mv).

De gemeten grondwaterstanden en dynamiek lijken grotendeels in overeenstemming met de grondwatertrap III/V*. Wel is het de vraag of de gemiddeld hoogste grondwaterstanden op enig moment tot minder dan 40 cm onder het maaiveld reiken.

■
Uit de geohydrologische studie van 't Lochter (Haskoning, 1999) en het bouwrijp maken van het aangrenzende gebied 't Lochter II is gebleken dat in perioden met neerslag sprake is van hoge grondwaterstanden als gevolg van het voorkomen van slecht doorlatende lagen in de ondergrond. De doorlatendheid van de zandige delen van de bodem is als redelijk beschouwd (1 à 2 m/dag).

Oppervlaktewater

In het plangebied bevinden zich twee watergangen die in beheer zijn bij Waterschap Regge en Dinkel en die van belang zijn voor de afwatering en de ontwatering van het gebied.

De watergang langs de rijksweg N35, Nijverdalsestraat - Wierdensestraat (nummer 2-0-6) ten noorden van de onderzoekslocatie wordt gestuwd en heeft een streefpeil van 7,58 m +N.A.P. De watergang ten westen van de onderzoekslocatie (langs de Burgemeester H. Boersingel) heeft een streefpeil van 7,90 m +N.A.P. in de zomer en 7,55 m +N.A.P. in de winter. Beide watergangen voeren in westelijke richting af naar de Regge. De watergangen hebben rond het zomerseizoen naar verwachting een drainerende werking en beïnvloeden daarmee de grondwaterstanden en de grondwaterstroming op de onderzoekslocatie. In de winter vangen deze watergangen enige kwel. Dit wijst erop dat de kweldruk, die 's winters ontstaat vanuit in de regio gelegen hogere terreindelen, groot is. Dat kan de lokale drainerende werking verminderen. Door de geringe verticale doorlatendheid van de bodem en de aanwezigheid van dichte lagen, is het niet uitgesloten dat in regenrijke perioden schijngrondwaterspiegels voorkomen. Het gebied van 't Lochter is bekend van waterstagnatie en overlast. Het waterbergend vermogen van dit type gronden is gering.

Hydrologie omgeving

In het gebied direct ten noorden van het plangebied zijn deze watergangen langs de rijksweg N35, Wierdensestraat - Nijverdalsestraat en de spoordijk van belang voor de natuurwaarden in de bosstrook en de hydrologische situatie van het Wierdense Veld. In het gebied ten oosten van het plangebied liggen enkel enkele kleinere watergangen langs de Notterveldsweg. Hier liggen de lokale natuurwaarden op een lokale heuvelrug. Daardoor is de hydrologische beïnvloeding vanuit het plangebied 't Lochter III verwaarloosbaar. Het gebied ten zuiden van het plangebied wordt ontwaterd naar de Eerste Waterleiding. Voor de ontwikkeling van natuurwaarden in het plangebied is de waterhuishoudkundige situatie langs de Burgemeester H. Boersingel daarom het meest van belang.

.....



Bijlage 2 Rekenblad luchtkwaliteit



In- en uitvoer wegverkeer

Plaats	Straat naam	X(m)	Y(m)	Intensiteit 2008	2010	2020	Fractie licht	Fractie middel	Fractie zwaar	Fractie autob.	Parkeer beweg.	Snelheids type	Weg type	Bomen factor	Afstand tot wegas	Fractie stagnatie
Hellendoorn	Nijverdalsestraat (excl. bedr.terr.)	231616	486593	16464	18225	27845	0,8	0,11	0,09	0	0	Normaal stadsverkeer	Basistype	1	10	0
Hellendoorn	Nijverdalsestraat (incl. bedr.terr.)	231616	486593		19280	28900	0,8	0,11	0,09	0	0	Normaal stadsverkeer	Basistype	1	10	0
Hellendoorn	Burg. H. Boersingel (excl. bedr.terr.)	231498	486351	5060	5630	7690	0,94	0,03	0,03	0	10	Normaal stadsverkeer	Beide zijden van ...	1	5	0
Hellendoorn	Burg. H. Boersingel (incl. bedr.terr.)	231498	486351		7740	9800	0,94	0,03	0,03	0	10	Normaal stadsverkeer	Beide zijden van ...	1	5	0

Rapportage Alle Stoffen	
Naam	rekenaar, vrij.
Versie	7.0
Stratenbestand	lochter
Jaartal	2008
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	6 dagen
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	3 mg/m3
Schalingsfactor emissiefactoren	
Personeneauto's	1
Middelzwaar verkeer	1
Zwaar verkeer	1
Autobussen	1

Plaats	Straatnaam	X	Y	NO2 (ug/m3) Jaargemiddelde	NO2 (ug/m3) Jm achtergrond	NO2 (ug/m3) # Overschrijdingen grenswaarde	NO2 (ug/m3) # Overschrijdingen plandempel	PM10 (ug/m3) Jaargemiddelde	PM10 (ug/m3) Jm achtergrond	PM10 (ug/m3) # Overschrijdingen grenswaarde	PM10 (ug/m3) # Overschrijdingen plandempel	Benzeen (ug/m3) Jaargemiddelde	Benzeen (ug/m3) Jm achtergrond	SO2 (ug/m3) Jaargemiddelde	SO2 (ug/m3) Jm achtergrond	SO2 (ug/m3) # Overschrijdingen uursgemiddelde 24	CO (ug/m3) 98-Percentiel 8h	CO (ug/m3) 98-Percentiel achtergrond	BaP (ug/m3) Jaargemiddelde	BaP (ug/m3) Jm achtergrond
Hellendoorn	Nijverdalsestraat	231616	486593	30,3	14,7	0	0	24,9	24,5	18	0	0,8	0,5	1,2	1,1	0	683,3	492	0,3	0,3
Hellendoorn	Burg. H. Boersingel	231498	486351	19,5	14,7	0	0	22,6	24,5	11	0	0,7	0,5	1,1	1,1	0	595,9	492	0,3	0,3

Rapportage Alle Stoffen	
Naam	rekenaar, vrij.
Versie	7.0
Stratenbestand	lochter
Jaartal	2010
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	6 dagen
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	3 mg/m3
Schalingsfactor emissiefactoren	
Personeneauto's	1
Middelzwaar verkeer	1
Zwaar verkeer	1
Autobussen	1

				NO2 (ug/m3)	NO2 (ug/m3)	NO2 (ug/m3)	NO2 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	Benzeen (ug/m3)	Benzeen (ug/m3)	SO2 (ug/m3)	SO2 (ug/m3)	SO2 (ug/m3)	CO (ug/m3)	CO (ug/m3)	BaP (ug/m3)	BaP (ug/m3)
Plaats	Straatnaam	X	Y	Jaargemiddelde	1m achtergrond	Overschrijdingen grenswaarde #	Overschrijdingen plandirempel #	Jaargemiddelde	1m achtergrond	Overschrijdingen grenswaarde #	Overschrijdingen plandirempel #	Jaargemiddelde	1m achtergrond	Jaargemiddelde	1m achtergrond	Overschrijdingen ursgemiddelde 24 #	98-Percentiel 8h	98-Percentiel achtergrond	Jaargemiddelde	1m achtergrond
Hellendoorn	Nijverdalsestraat (excl. bedr.terr.)	231616	486593	29,9	14	0	0	24	23,8	15	0	0,9	0,5	1,7	1,6	0	660,3	492	0,4	0,3
Hellendoorn	Nijverdalsestraat (incl. bedr.terr.)	231616	486593	30,6	14	0	0	24,2	23,8	15	0	0,9	0,5	1,7	1,6	0	669,8	492	0,4	0,3
Hellendoorn	Burg. H. Boersingel (excl. bedr.terr.)	231498	486351	18,9	14	0	0	21,9	23,8	9	0	0,7	0,5	1,6	1,6	0	584,9	492	0,3	0,3
Hellendoorn	Burg. H. Boersingel (incl. bedr.terr.)	231498	486351	20,6	14	0	0	22,3	23,8	10	0	0,8	0,5	1,6	1,6	0	619,3	492	0,3	0,3

Rapportage Alle Stoffen	
Naam	rekenaar, vrij.
Versie	7.0
Stratenbestand	lochter
Jaartal	2020
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	6 dagen
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	3 mg/m3
Schalingsfactor emissiefactoren	
Personeneauto's	1
Middelzwaar verkeer	1
Zwaar verkeer	1
Autobussen	1

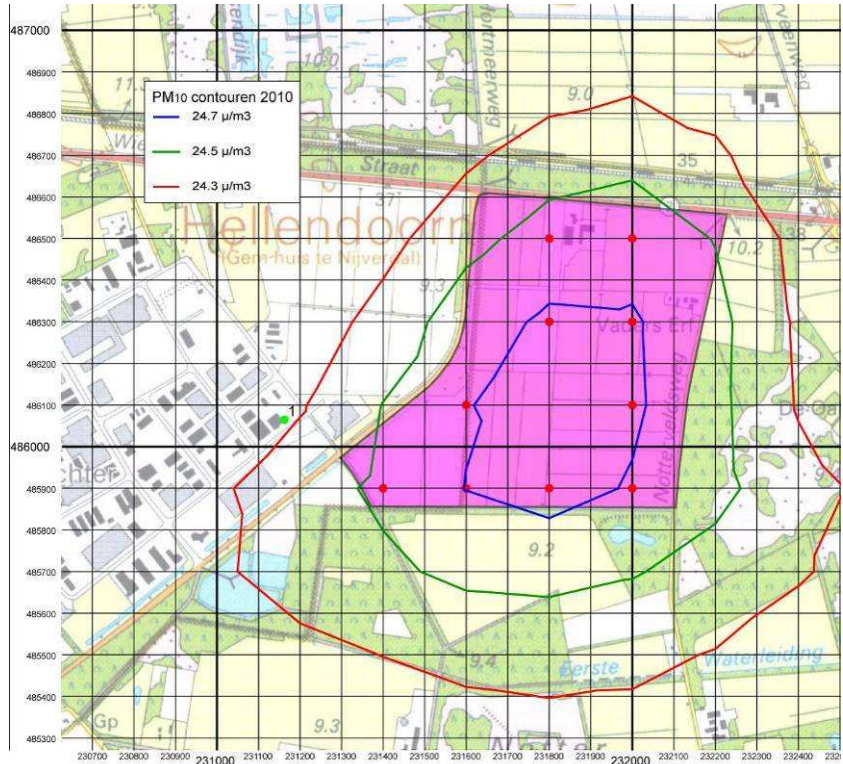
				NO2 (ug/m3)	NO2 (ug/m3)	NO2 (ug/m3)	NO2 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	Benzeen (ug/m3)	Benzeen (ug/m3)	SO2 (ug/m3)	SO2 (ug/m3)	SO2 (ug/m3)	CO (ug/m3)	CO (ug/m3)	BaP (ug/m3)	BaP (ug/m3)
Plaats	Straatnaam	X	Y	Jaargemiddelde	1m achtergrond	Overschrijdingen grenswaarde #	Overschrijdingen plandirempel #	Jaargemiddelde	1m achtergrond	Overschrijdingen grenswaarde #	Overschrijdingen plandirempel #	Jaargemiddelde	1m achtergrond	Jaargemiddelde	1m achtergrond	Overschrijdingen ursgemiddelde 24 #	98-Percentiel 8h	98-Percentiel achtergrond	Jaargemiddelde	1m achtergrond
Hellendoorn	Nijverdalsestraat (excl. bedr.terr.)	231616	486593	22	10,2	0	0	21,5	21,9	9	0	0,9	0,5	1,5	1,4	0	655,2	492	0,4	0,3
Hellendoorn	Nijverdalsestraat (incl. bedr.terr.)	231616	486593	22,4	10,2	0	0	21,6	21,9	9	0	0,9	0,5	1,6	1,4	0	661,4	492	0,4	0,3
Hellendoorn	Burg. H. Boersingel (excl. bedr.terr.)	231498	486351	13,4	10,2	0	0	19,7	21,9	5	0	0,7	0,5	1,4	1,4	0	575,6	492	0,3	0,3
Hellendoorn	Burg. H. Boersingel (incl. bedr.terr.)	231498	486351	14,2	10,2	0	0	19,9	21,9	6	0	0,7	0,5	1,5	1,4	0	599	492	0,3	0,3

In- en uitvoer bedrijvigheid

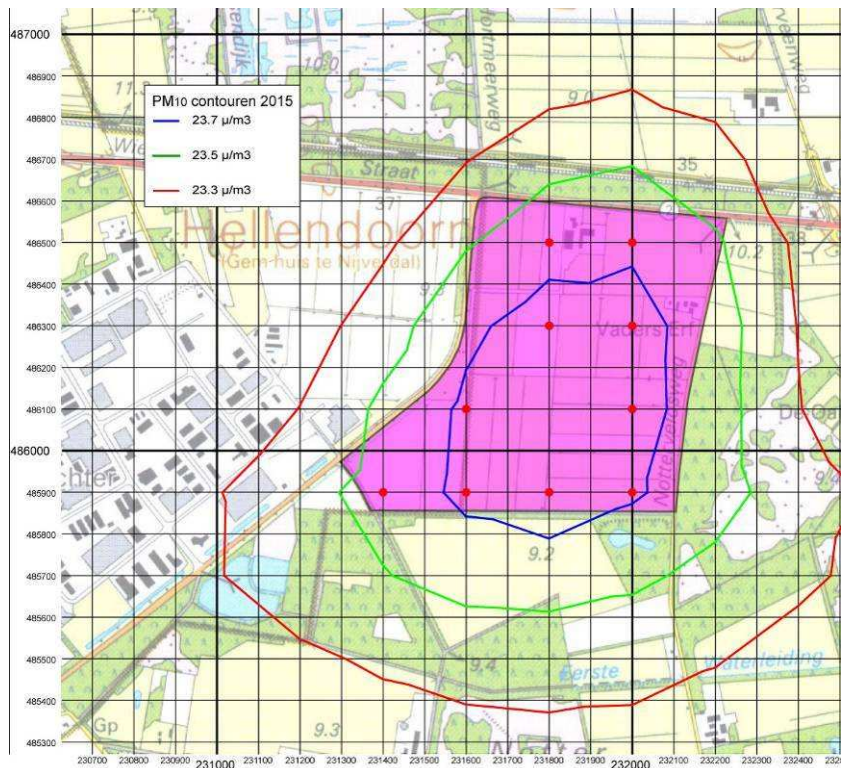
Bijlage uitstoot bedrijvigheid

Uitstoot NOx in mln kg					
Bronnen	1990	1995	2000	2005	2006
Totaal (stationair + mobiel)	556,1	460,3	398,2	343,2	327,1
Stationaire bronnen, totaal	231,5	191,1	148,6	132,6	128,1
Stationaire bronnen in de landbouw	9,8	14,0	13,1	12,7	12,5
Raffinaderijen	18,8	17,0	10,3	9,1	10,1
Industrie, totaal	78,7	56,5	34,0	34,2	33,6
Voedings- en genotmiddelenindustrie	7,8	5,6	3,6	3,3	3,3
Bouwmaterialenindustrie	16,3	8,0	5,1	5,9	5,3
Chemische industrie	38,7	28,1	15,1	14,6	13,9
Basismetalaalindustrie	7,8	9,8	6,6	7,5	7,9
Overige industrie	8,1	5,0	3,5	3,0	3,2
Huishoudens	20,3	20,7	18,4	15,2	14,2
Energiesector	85,0	66,3	55,6	46,2	42,0
Handel, Diensten, Overheid	11,1	11,9	11,7	10,6	11,3
Milieudienstverlening	7,1	4,4	4,5	3,8	3,6
Overige stationaire bronnen	0,7	0,4	1,0	0,8	0,8
Mobiele bronnen, totaal	324,6	269,2	249,6	210,6	199,0
Mobiele bronnen in de landbouw	17,8	24,5	21,3	17,2	16,1
Wegverkeer	239,9	184,4	163,7	133,1	125,2
Binnenvaart	26,9	27,3	30,0	28,8	28,2
Spoorwegen	1,6	1,7	2,1	1,9	1,8
Luchtvaart	1,4	1,9	2,5	2,8	3,0
Visserij	16,5	18,2	15,9	11,2	11,1
Overige mobiele bronnen	20,5	11,3	14,1	15,7	13,6
© Centraal Bureau voor de Statistiek, Voorburg/Heerlen 23-5-2008					

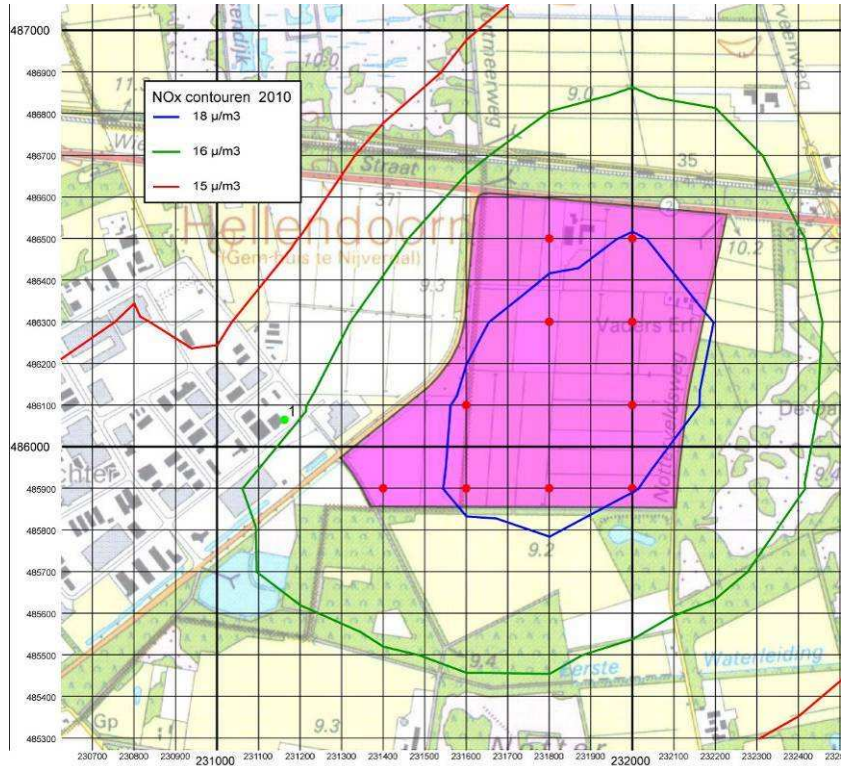
Uitstoot PM10 in mln kg					
Bronnen	1990	1995	2000	2005	2006
Totaal (stationair + mobiel)	74,67	54,77	44,69	38,20	37,62
Stationaire bronnen, totaal	53,85	37,73	29,38	25,22	25,20
Stationaire bronnen in de landbouw	8,98	9,08	9,76	8,83	8,60
Raffinaderijen	6,46	4,78	3,34	1,65	1,71
Industrie, totaal	28,84	16,88	9,62	8,71	8,69
Voedings- en genotmiddelenindustrie	7,17	3,05	2,62	2,59	2,59
Bouwmaterialenindustrie	3,46	2,77	1,59	1,61	1,66
Chemische industrie	4,42	3,58	1,54	1,32	1,27
Basismetalaalindustrie	10,27	6,16	2,64	2,03	2,00
Overige industrie	3,52	1,33	1,23	1,16	1,16
Huishoudens	4,37	3,91	3,78	3,32	3,51
Energiesector	1,49	0,56	0,30	0,50	0,37
Handel, Diensten, Overheid	1,78	1,35	1,29	0,95	0,89
Milieudienstverlening	0,90	0,09	0,03	0,04	0,16
Overige stationaire bronnen	1,03	1,07	1,26	1,21	1,27
Mobiele bronnen, totaal	20,82	17,05	15,30	12,98	12,43
Mobiele bronnen in de landbouw	1,53	2,10	1,81	1,38	1,29
Wegverkeer	15,65	12,04	10,39	8,70	8,44
Binnenvaart	1,37	1,37	1,36	1,21	1,17
Spoorwegen	0,06	0,06	0,07	0,06	0,06
Luchtvaart	0,08	0,09	0,10	0,12	0,12
Visserij	0,39	0,43	0,38	0,26	0,26
Overige mobiele bronnen	1,76	0,96	1,20	1,26	1,09
© Centraal Bureau voor de Statistiek, Voorburg/Heerlen 23-5-2008					



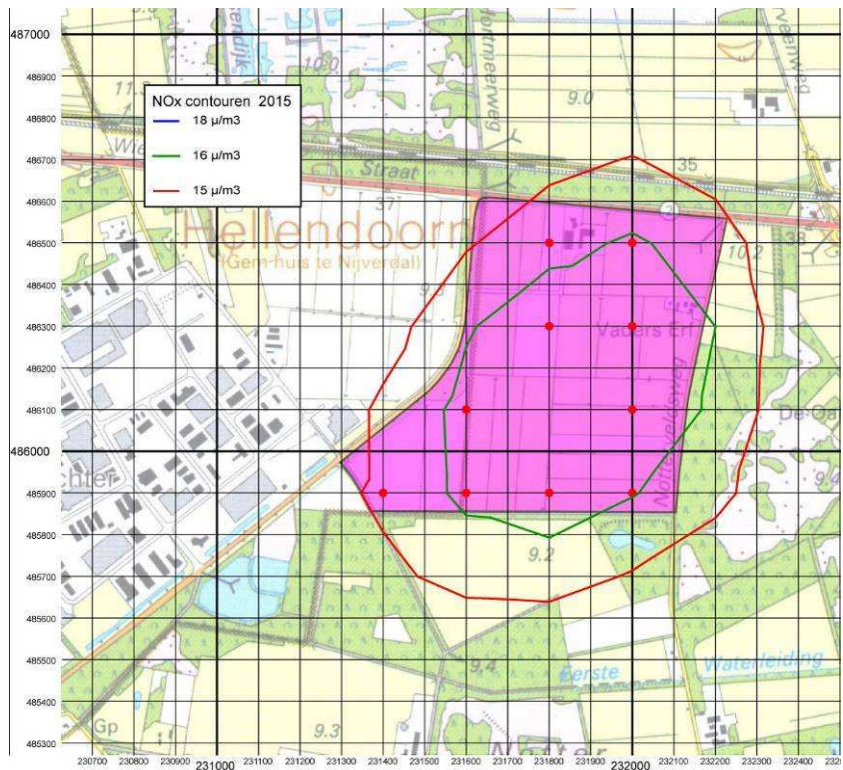
Jaargemiddelde PM_{10} contouren 2010 inclusief realisatie bedrijventerrein



Jaargemiddelde PM_{10} contouren 2015 inclusief realisatie bedrijventerrein



Jaargemiddelde NO_x contouren 2010 inclusief realisatie bedrijventerrein



Jaargemiddelde NO_x contouren 2015 inclusief realisatie bedrijventerrein



Bijlage 3 Notitie inzake uitgifte(beleid) kavels voor bedrijven



Notitie inzake uitgifte(beleid) kavels voor bedrijven

1. Historische analyse

Recentelijk onderzoek heeft aangetoond dat ruim 98% van de in de gemeente Hellendoorn gevestigde industriële bedrijven van oudsher uit de gemeente komen. Tevens blijkt dat, na correctie van de incidentele grote vestigingen -> 2 ha. – het gemiddelde ruimtebeslag per aankoop vanaf 2000 is gedaald van gemiddeld ca. 3500 m2 naar 2800 m2 per terrein. Let wel, dit is per verkoophandeling en niet per bedrijf.

Het overgrote deel van de hier bedoelde bedrijven heeft momenteel milieucategorie 3 en 4. Daarbij is waarneembaar dat dank zij de aan de vraag aangepaste bedrijfsactiviteiten, van productie naar innovatie, assemblage en dienstverlening, de tendens waarneembaar is ten gunste van categorie 3.

Het historische uitgifteniveau van kavels voor bedrijven over de periode 2000 t/m mei 2008 is op basis van de BIRO gegevens en aangevuld met eigen cijfermateriaal, als volgt.

Tabel 1: verkoop kavels voor bedrijven 2000 – 1/6/ 2008 gemeente Hellendoorn

jaar	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	1/5/2008
M2	38.380	15.766	79.519	21.481	25.816	33.889	13.428	31.993	27.731
In% totaal:	13,3	5,5	27,6	7,4	8,9	11,8	4,7	11,1	9,7(*)

Bron: BIRO en gegevens grondzaken Hellendoorn

(*) Inclusief niet notarieel geregistreerde gronduitgaven in dat jaar (zie hierna)

Bedoelde gegevens zijn tot stand gekomen op basis van notarieel gepasseerde en geregistreerde verkopen van bedoelde percelen. In 2008 is tot 1 mei is notarieel ca. 5.729 m2 bij akte notarieel verleden en ca.22.002 m2 uitgegeven zonder dat op dat moment de akte bij de notaris nog is gepasseerd. Juistheidshalve zijn deze (nog)niet bij de uitgegeven gronden in 2008 opgeteld als aangegeven in bovenstaande tabel. Vergelijkingswijze is dat in dit geval wel geschied.

Op basis van het trekken van een rekenkundig gemiddelde kan worden geconcludeerd dat er in de beschouwde jaren er gemiddeld ca, 34.6001 m2 per jaar/periode door de gemeente is verkocht en uitgegeven. Interessant is het om te weten hoe de voorraad grond in de afgelopen jaren is geweest. Dit omdat uit landelijke gegevens blijkt dat ondernemers ook een keuze in terreinen willen hebben. Vandaar dat deze in tabel 2 hierna zijn opgenomen.

Tabel 2: voorraad kavels voor bedrijven 2000 – 1/6/ 2008 gemeente Hellendoorn

Jaar	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	1/5/2008
M2	--	--	219.438	139.684	131.395	105.130	70.165	59.587	8.177
Verkoop in % van	--	--	36,2	15,4	19,2	33,2	19,3	52,7	70,0

Bron: Gegevens grondzaken Hellendoorn

Gegeven het feit dat er een direct verband is tussen de economische ontwikkeling enerzijds en anderzijds de omvang van de verkopen van kavels voor bedrijven, wordt hierna in tabel 3 de provinciale en landelijke economische groei en -ontwikkeling weergegeven.

Tabel 3: Macro-economische groei –verwachting- Nederland/Overijssel 2001 –2008

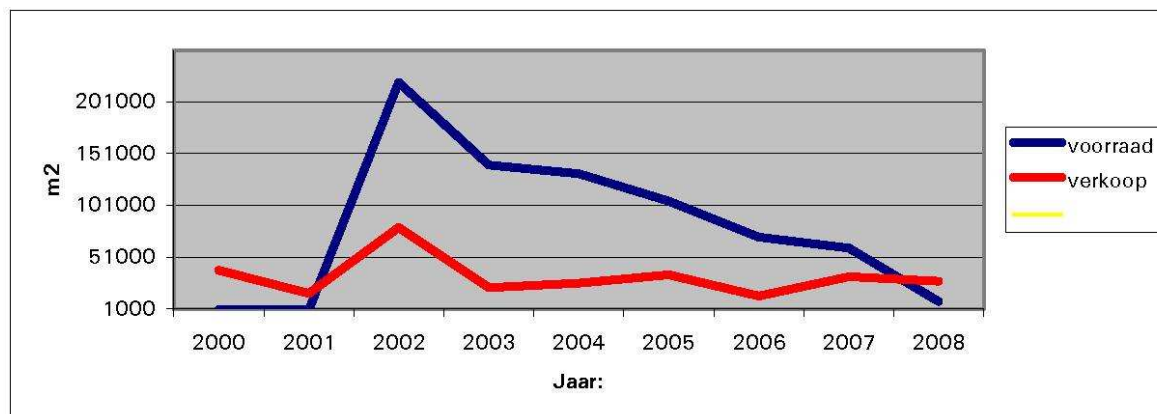
jaar	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Overijssel	1,8	- 0,5	0,9	1,4	1,6	3,3	**	**	**
Nederland	1,9	0,1	0,3	2,2	1,5	3,25	2,75	2,5*	1,75*

Bron: CBS

(*) Op basis van de meest recente Economische verkenning van het CBS. De voorzichtige prognoses voor 2008 –2011 geven een raming aan van gemiddeld 1,75% per jaar

(**) Deze gegevens zijn ten tijde van het opstellen van deze notitie nog niet beschikbaar.

tabel 4 uitgifte en voorraad bedrijvengronden gemeente Hellendoorn van 1-1-200 t/m 1 mei 2008



Worden de economische groeicijfers gecombineerd met de uitgiften dan is er sprake van een directe relatie tussen economische groei en de mate van uitgifte van het aantal m² bedrijventerrein. (zie ook tabel 3)

2 Toekomstig uitgiftebeleid en –prognoses

Op basis van de historische gegevens kan een indruk worden verkregen ten aanzien van de toekomstige ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in Hellendoorn. Zo zou uit de gegevens als vermeld in tabel 2 er voor de komende jaren een rekenkundig jaargemiddelde worden gedistilleerd met een omvang van ca. 34.600 m². Echter, het betreft hier historische gegevens die voor de toekomst nog dienen te worden “vertaald” met inachtneming van het nieuwe beleid en bestuurlijke uitgangspunten en ontwikkelingen.

Ook al omdat de beschikbare grond voor kavels voor bedrijven, voornamelijk als gevolg van de beperking van de omvang van de gemeente, in Hellendoorn op termijn eindig is, maar bovenal omdat het beleid van zowel het Rijk de Provincie en de gemeente in toenemende mate gericht is op zorgvuldig en ook in geval van bedrijfslocaties, intensief en efficiënt ruimtegebruik enerzijds, en anderzijds gelet op de huidige omvang van de vraag en het ambitieniveau, dienen de historische gegevens daaraan te worden aangepast. In Tabel 5 wordt met inachtneming van de nieuwe beleidsregels en omstandigheden het rekenkundig jaarlijks gemiddelde vertaald naar het aangepaste ruimtegebruik voor de toekomst.

Tabel 5: prognose verkoop netto m² gronden voor bedrijven 2008 – 2015 gemeente Hellendoorn

Jaar:	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1)Rekenk.gem.	34.600	34.600	34.600	34.600	34.600	34.600	34.600	34.600	34.600	34.600
Bij:										
2)Ambitie: 5%	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700
3)wachtlijst	30.000	40.000	2000	Pm.	Pm.	Pm.	Pm.	Pm.	Pm.	Pm.
4Ec. Ontw.	500	200	0	0	200	500	1.000	500	200	0
Saldo	66.800	76.500	38.300	36.300	36.500	36.800	37.300	36.800	36.500	36.300
Af:										
5)efficiëntie	3.000	4.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2000	2000
6)revitalisering	Pm.	Pm.	Pm.	Pm.	0	0	0	0	0	0
Saldo:	63.800	72.500	36.300	34.300	34.500	34.800	35.300	34.800	34.500	34.300

Bron: gegevens gemeente Hellendoorn

Toelichting op tabel 5

- 1) Het rekenkundig gemiddelde is vastgesteld op basis van het historische cijfermateriaal. Let wel per 1 mei 2008 is al ca. 27.700 m² van de 34.600 verkocht en er zijn nog 8 maanden te gaan.
- 2) Het –bestuurlijke- ambitieniveau is, op basis van ervaringsgegevens, vastgesteld op ca. 5% van de rekenkundige raming, en geeft de extra gemeentelijke inspanning aan om relatief kleinschalige en bovenal innovatieve, en dus arbeidsintensieve, bedrijven aan te trekken.
- 3) Per 1 juni 2008 is er een geactualiseerde wachtlijst van gegadigden voor een bedrijventerrein op 't Lochter 2/3 bij de gemeente van ca. 12 ha. netto.

In een deel van die ruimtevraag kan worden voldaan door reeds verkochte terreinen terug te vorderen. Daartoe heeft de gemeente een externe juridische procedure op grond van het niet tijdig nakomen van de koopverplichtingen laten optarten. Dit met de bedoeling om ca. 5 a 6 ha. aan gronden weer in haar bezit te krijgen. Omdat het de verwachting is dat de terugvorderingactie enige tijd in beslag zal nemen, is daarvoor rekening gehouden met een termijn van 2 jaar. In geval van verrekening van de wachtlijst van 12 ha. met de terugvordering over enige jaren van ca. 5 a 6 ha. ontstaat er een saldo als in deze kolom opgenomen.

4) Het betreft hier het extra effect van de nationale economische ontwikkeling op de gronduitgifte.

5) de te bereiken efficiëntieniveau wordt op termijn geschat op ca. 5% van de saldo. Bij aanvang zal dat lager zijn en binnen redelijke tijd kunnen uitkomen op 5%. Onder efficiëntie wordt ook verstaan intensief en efficiënt ruimtegebruik waaronder ook hogere bebouwingmogelijkheden en een hogere goothoogte e.d.

6) De gemeente Hellendoorn heeft geen terreinen voor bedrijven die na revitalisering weer als bedrijventerrein in gebruik wordt genomen. Wel wordt een terrein, het Hoge Dijkje, getransformeerd naar terrein voor woningbouw.

Op grond van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de directe behoefte aan terreinen voor de bouw en uitbreiding van reeds in de gemeente Hellendoorn gevestigde ondernemingen voor de komende 10 jaren ca 41,5 ha. netto is.

Wordt daarnaast rekening gehouden met de provinciale norm ten aanzien van de voorraad, ca. 50% van de verkochte kavels, in dit geval 20,7 ha, dan is de totale behoefte (41,5 en 20,7) = **62,3 ha. netto** voor de komende 10 jaren.

3. Resumé

- Ruim 98% van de bedrijven is van oudsher afkomstig uit de gemeente Hellendoorn.
- De gemiddelde verkooptransactie lag in de afgelopen jaren op ca. 2.800 m² per kavel.
- Op basis van de historische gegevens werd er in de afgelopen jaren gemiddeld ca 34.600 m² grond voor bedrijven verkocht.
- Ook in deze gemeente blijkt dat er sprake is van een oorzakelijk verband tussen (nationale) economische groei, de omvang van de voorraad gronden voor bedrijven en het verkochte aantal meters dienaangaande.
- Op dit moment is er bij de gemeente een reële wachtlijst van bedrijven voor een kavel industriële bouwgrond van 12 ha. netto, exclusief de aanvullende vraag.
- Na een verkoop van ca. 27.700 m² in de eerst 4 maanden van dit jaar, voor de goede orde, dit is bijna de jaarverkopen op historische basis, heeft de gemeente op dit moment geen vrij uitgeefbare gronden voor bedrijven meer in voorraad.
- De toekomstige behoefte-raming aan gronden voor bedrijven op basis van de actuele beleidsgegevens en –informatie voor de komende 10 jaar is voor Hellendoorn ca. 41,4 ha. Wordt daarnaast rekening gehouden met de provinciale voorraadnorm dan is er voor de komende 10 jaren in Hellendoorn ca. 62 ha. noodzakelijk.
- Om aan die vraag als voormeld te kunnen voldoen is er een zogeheten twee sporenbeleid uitgezet. Enerzijds wordt de verkochte maar na 2 jaar nog niet bebouwde kavel middels een externe juridische procedure door de gemeente teruggevorderd. Het betreft hier een oppervlakte van ca. 5 a 6 ha. Anderzijds wordt met grote voortvarendheid het uitbreidingsplan 't Lochter 3 ontwikkeld.



**Bijlage 4 Beoordeling van het bestemmingsplan door de
Regionale Brandweer**



■

Beoordeling van het bestemmingsplan door de Regionale Brandweer

A Bestrijdbaarheid

Voor de behoefte van de brandweer in haar repressieve taak is het bestemmingsplan bekeken vanuit het vastgestelde gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de brochure "Handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid" uitgegeven door het NVBR.

Bereikbaarheid

Om de bereikbaarheid van de individuele kavels via minimaal twee onafhankelijke routes te faciliteren, is in de uitwerking voorzien in twee ontsluitingen van het plangebied op de Burgemeester H. Boersingel. Verder is er via de parallelweg een ontsluiting op de Wierdensestraat. Ook zijn daarom geen doodlopende openbare weggedeelten voorzien.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan en de verkavelingsschets in een definitief inrichtingsplan zal rekening worden gehouden met de andere eisen ten aanzien van bereikbaarheid, zoals onder andere maatvoering, onbelemmerde doorgang, opstelplaatsen et cetera. Dit zal voornamelijk effect hebben op rijbaanbreedtes, doorrijhoogten, weginrichting en groen.

Bluswater

De primaire watervoorziening zal met behulp van brandkranen wordt verzorgd. Dit komt in de uitwerking van het plan nader aan de orde.

Verder zal worden bekeken in hoeverre waterpartijen in te zetten zijn als secundaire bluswatervoorziening.

De brandweer zal worden betrokken bij de verdere detaillering van het plan, met name bij de inrichting van de wegen en de waterlopen, zodat ook voor de hulpdiensten een optimale inrichting ontstaat.

Eisen gemeentelijke brandweer

Door de gemeentelijke brandweer zijn in ieder geval de volgende eisen neergelegd.

1. Het terrein moet wat betreft de bereikbaarheid voldoen aan het vastgestelde beleid in de gemeente Hellendoorn,
-

zoals dat is vastgelegd in de brochure "Handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid" uitgegeven door het NVBR.

2. De bluswatervoorziening op het terrein moet voldoen aan het gestelde in de zojuist genoemde brochure.
3. De primaire bluswatervoorziening (brandkranen) op het terrein moet minimaal 60 m³/uur leveren.
4. De bereikbaarheid van de brandkranen moet voldoen aan paragraaf 1.3 van hoofdstuk 2 van bovengenoemde brochure.
5. De aangegeven bomen mogen de bereikbaarheid van de panden voor een redvoertuig niet belemmeren.

B Zelfredzaamheid

Voor personen, die zich in het invloedsgebied van de Burgemeester H. Boersingel en de Wierdensestraat bevinden, zijn er waarschijnlijk voldoende mogelijkheden om zich in veiligheid te brengen, indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet; dit op grond van de volgende argumenten.

- Het plangebied is op twee punten aangesloten op de Burgemeester H. Boersingel en op één punt op de Wierdensestraat.
- Het bestemmingsplan voorziet alleen in functies met hoge zelfredzaamheid.
- Van het overgrote deel van de aan beide wegen gelegen bedrijven bevindt zich de vluchtrichting vanuit het gebouw niet aan de kant van de risicobron.

C Beheersbaarheid

- Het plangebied is bereikbaar vanuit drie richtingen.
- De opkomsttijd van de brandweer (verwerkingstijd + uitruktijd + rijtijd) zal moeten voldoen aan de geldende brandweezorgnormering.

Verder zal het bedrijventerrein voldoen aan het dekkingspatroon met betrekking tot het Waarschuwings Alarmerings Systeem.

Eindoordeel Regionale Brandweer

Indien het bevoegd gezag garant staat voor en toeziet op de volledige uitvoering van de maatregelen, staat de Regionale Brandweer positief tegenover de planontwikkeling.



**Bijlage 5 Beoordeling inspraakreacties en artikel 10 Bro-
reacties**



BEOORDELING INSPRAAKREACTIES + ARTIKEL 10 BRO REACTIES OVER HET VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN LOCHTER III.

A. Inleiding

In het kader van de behoefte om een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen is bestemmingsplan bedrijvenpark Lochter III voorbereid.

Het plan omvat het gebied dat globaal wordt begrensd door de Burgemeester de Boersingel, Rijksweg 35, de Notterveldsweg en de in het zuiden van het plangebied gelegen onverharde weg tussen de Fuutweg en Notterveldsweg.

Dit plan heeft tot doel het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein met aan de oostgrens de realisatie van een ecologische zone.

Het plangebied heeft een omvang van ruim 40 hectare waarvan ongeveer 10 hectare voor de inrichting van een ecologische zone en een bruto oppervlak van ± 30 hectare voor het bedrijventerrein.

Ten behoeve van de inspraakprocedure heeft het voorontwerpbestemmingsplan van woensdag 23 mei 2007 tot en met 3 juli 2007 ter inzage gelegen. Verder is het voorontwerp aan verschillende instanties toegezonden in het kader van het artikel 10 vooroverleg op grond van het besluit op de Ruimtelijke Ordening. De laatste reacties zijn eind januari 2008 ontvangen. De nog te verrichten werkzaamheden en/of onderzoeken zijn vervolgens in gang gezet. De (eerste) resultaten zijn bekend en de onderzoeken bevinden zich grotendeels in de afronde fase. Op basis hiervan is er nu voldoende informatie om tot een goede afronding te komen van de inspraak en vooroverlegfase.

Op het voorontwerpplan is één inspraakreactie ontvangen:

- Eelerwoude, dhr. B. Velthuis, postbus 53, 7470 AB Goor, namens Landgoed Notterveld B.V..

In het zogenoemde artikel 10 vooroverleg hebben de VROM inspectie, gemeente Wierden, Prorail, Waterschap Regge en Dinkel, Ministerie van Verkeer en Waterstaat en de provincie Overijssel inhoudelijk een reactie gegeven. Voor overige instanties bestonden er geen aanleidingen om inhoudelijk te reageren op het voorontwerp.

De inspraakreactie wordt beoordeeld onder B. De zogenoemde artikel 10 reacties komen vervolgens onder C aan de orde.

B. Samenvatting en beoordeling inspraakreacties

1. Eelerwoude, dhr. B. Velthuis, postbus 53, 7470 AB Goor, namens Landgoed Notterveld B.V.

Samenvatting

Inrichting ecologische zone

Er wordt gevraagd of de poelen in de eco-zone willekeurig zijn geprojecteerd en of hier reeds bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Verder worden de moerasachtige waterzone en de heuvels aan de westzijde van de eco-zone als te rechtlijnig ervaren en het Landgoed vindt het natuurlijker ogen als er meer variatie met eilandjes en bochten zouden zijn. Voor de verder inrichting van de ecozone vindt men het essentieel dat een beplantingsontwerp wordt opgesteld, zodat ook kan worden beoordeeld of deze aansluit bij de soortengroepen.

Bedrijventerrein

Zorgen worden geuit over de invloed van de bedrijven op de natuur en er wordt gevraagd of er voldoende afstand (20-50m) tussen bedrijven en natuur aanwezig is. Men ziet graag afmetingen

en type beplanting voor de aan de zuidzijde aan te leggen houtwallen die het zicht op de panden vanuit landgoed het Notterveld moeten beperken.

Wegen

Het landgoed ziet graag dat de Notterveldsweg en de zandweg ten zuiden van het terrein wordt afgesloten of beperkt openbaar worden gesteld.

Water

Er wordt gevraagd in hoeverre rekening is gehouden met de waterhuishouding van het landgoed en of in samenspraak met het waterschap maatregelen zijn genomen om verdere verdroging tegen te gaan.

Beheer ecologische zone

In een vroeg stadium heeft het landgoed Notterveld voorgesteld dat het eigendom en het beheer in handen komt van het Notterveld. Bij deze wil men dit graag nogmaals benadrukken.

Uitvoering

Welke partij neemt de inrichting van de ecologische zone ter hand. Landgoed Notterveld geeft ook hier aan in staat te zijn de inrichting te realiseren. Het landgoed acht het van belang dat de groene inrichting zo snel mogelijk plaats vindt. Op deze manier wordt de verstoring op het Notterveld zo veel mogelijk voorkomen.

Gemeentelijke reactie

Inrichting ecologische zone

De op de verkavelingstekening geprojecteerde poelen, watergang en heuvels in de ecologische zone betreffen een indicatief inrichtingsvoorstel en/of idee. Een en ander berust niet op willekeur, maar is mede ingegeven op basis van ecologisch onderzoek, de benoemde doelsoorten en beperking van verstoring. Een definitieve inrichting moet uiteindelijk vorm krijgen en wordt afgestemd op het ontwerp van de faunapassage. Dit zal uiteindelijk het vervolg zijn op het nu ingeslagen traject van het zo genoemde nut & noodzaak onderzoek, waar de betrokken partijen als Rijkswaterstaat, provincie, Prorail, gemeente Wierden, landschap Overijssel en ook Landgoed Notterveld aan tafel zitten en samenwerken.

De rechtlijnige vormgeving van de waterzone en heuvels in het oosten van de ecologische zone wordt mede ingegeven door de begrenzing van het bedrijventerrein. Deze twee elementen dienen (meer) als buffering tussen bedrijven en ecologie. Zoals eerder vermeld is het een indicatief inrichtingsvoorstel en idee. De financiële middelen ten behoeve van de inrichting zijn wel zekergestellt zoals vermeld staat in het voorontwerp. Een concreet inrichtingsplan is derhalve gezien het voornoemde, nu nog niet aan de orde en zal plaatsvinden op het moment als duidelijk is hoe het best op de fauna passage kan en dient te worden aangesloten.

Tot slot wordt aangegeven dat in het gehele plangebied, voor zowel het gedeelte voor bedrijven als voor ecologie, bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. In paragraaf 7.1 van het voorontwerp worden de resultaten van de bodemonderzoeken beschreven.

Conclusie: dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Bedrijventerrein

De genoemde afstand is een indicatieve afstand tussen bedrijven en een woonwijk (VNG uitgave bedrijven en milieuzonering) en niet één op één van toepassing te verklaren op afstanden tot gebieden met dieren. Op het bedrijventerrein zelf is al een zonering toegepast om hinder richting de ecologische zone te beperken. Aan de oostrand wordt al enkel de meest lichte vorm (categorie 1 en 2) van bedrijven toegestaan. Hier zullen voornamelijk dienstverlenende bedrijven komen en geen grote productiebedrijven. Op deze manier wordt vanuit het bedrijventerrein rekening gehouden met de ecologie. Verder werken aanvullend de waterzone en heuvels nog als extra buffer om verstoring in het gebied tegen te gaan.

In de zuidelijke rand is de vestiging van bedrijven tot categorie 3 toegestaan. De zonering is hier een categorie meer aangezien in de zuidelijke rand in mindere mate sprake is van ecologie dan in

de oostrand. Wel is in de zuidelijke rand een strook aanwezig voor landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing aan de zuidelijke rand zal voornamelijk een gesloten geheel moeten vormen met inheems struweel en bomen, aangevuld met een percentage groenblijvers (zoals bijvoorbeeld scherpe hulst)

Mede in relatie tot de landschappelijke inpassing en overgang naar het coulissenlandschap van het Notterveld wordt ook verwezen naar de reactie van de gemeente Wierden. In de beantwoording hierop wordt aangegeven dat bouwhoogten in de oost- en zuidzone zullen worden verlaagd.

Conclusie:

Mede op basis van dit onderdeel zijn bouwhoogten in de oostelijke en zuidelijke rand beperkt. Voor het overige geeft dit onderdeel geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Wegen

De Notterveldweg en de zuidelijk zandweg liggen respectievelijk geheel en nagenoeg geheel op Wierdens grondgebied. De gemeente Hellendoorn heeft in deze geen bevoegdheid ten behoeve van beperkte openbaarstelling. Dit onderwerp is in eerdere overleggen met landgoed Notterveld en de gemeente Wierden benoemd en aan de orde geweest. Ook in de reactie van de gemeente Wierden wordt verwezen naar de overleggen met de gemeente Hellendoorn en nogmaals benoemd dat de openbaarheid van de wegen noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van agrarisch verkeer. Dit standpunt zal het landgoed Notterveld niet onbekend zijn.

Conclusie: dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Water

Voor het plangebied is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd en in samenspraak met het waterschap een facetnota water opgesteld waarin het watersysteem op hoofdlijnen wordt vormgegeven voor het nieuwe bedrijventerrein. Uitgangspunten hierbij vormen dat een verdere verdroging van zowel het Wierdense Veld als het Notterveld wordt voorkomen.

Conclusie: dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Beheer ecologische zone

De toekomstige beheersvraag en de eigendomsvraag worden benoemd in de zogenoemde "nut en noodzaak notitie" voor de faunapassage in relatie tot het Meerjarenprogramma Ontsnippering. Zoals eerder vermeld in deze beoordeling is het landgoed Notterveld als partij hierbij betrokken. Deze vraag zal in het vervolg van de nut en noodzaak notitie worden behandeld. De opmerking wordt momenteel voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie: dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Uitvoering

In de exploitatie zit een financiële dekking voor de inrichting van ecologische zone. De inrichtingsvraag over wie dit gaat uitvoeren is nog niet te beantwoorden. Bij het verdere totstand komingstraject van de faunapassage wordt ook duidelijk wat de specifieke inrichting vraagt en of hier bepaalde expertise voor noodzakelijk is. De opmerking wordt momenteel voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie: dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

C. Samenvatting en beoordeling vooroverlegreacties art10 BRO

1. Gemeente Wierden

Samenvatting

Het college van Wierden heeft geconstateerd dat het voorontwerp bestemmingsplan in overeenstemming is met de gevoerde bestuurlijke gesprekken van 24 april 2006 en 11 januari

2007. Het ging daarbij in het bijzonder over de bereikbaarheid van agrarische bedrijven via de Notterveldsweg en over de faunapassage op het grondgebied van Hellendoorn. Verder wordt aangegeven dat er bij de concretisering van de faunapassage aandacht nodig is voor de relatie met de Rijksweg 35 en het spoor.

In verband met Landschappelijke inpassing en de overgang naar het coulissenlandschap van het landgoed Notterveld moet de bouwhoogte van de bedrijven in de oostelijke en zuidelijke rand worden beperkt tussen de 8 en de 10 meter

Het college van Wierden geeft aan verder met het voorontwerp te kunnen instemmen.

Gemeentelijke reactie

De bevestiging van afspraken en de aangedragen aandachtspunten worden voor kennisgeving aangenomen. Met betrekking tot het mogelijk maken van een goede landschappelijke inpassing, de overgang naar het coulissenlandschap en mede ingegeven van uitgangspunten voor beeldkwaliteit wordt voorgesteld de bouwhoogte aan de zuidelijke en oostelijke rand aan te passen. Aan de oostelijke rand wordt de bouwhoogte op maximaal 8 meter gezet. In de zuidelijke rand wordt de bebouwingshoogte aan de ontsluitingsweg op het bedrijven op 12 meter gehouden zodat een evenwichtige doorsnede van het profiel "bebouwing – weg – bebouwing" ontstaat. De zuidelijke helft van het terrein wordt ten behoeve van het mogelijk maken van een goede landschappelijke inpassing beperkt tot maximaal 8 meter.

Conclusie: Op basis van voornoemde is de bouwhoogte in de oostelijke en zuidelijke rand van het bedrijventerrein op de plankaart aangepast.

2. Prorail

Samenvatting

Er wordt opgemerkt dat er in de externe veiligheidsparagraaf 7.5 geen aandacht is besteed aan dit onderwerp in relatie tot vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor. Daardoor kan niet worden geconstateerd of er sprake is van overschrijding van risiconormen. Verzocht wordt om de paragraaf op dit onderwerp aan te vullen.

Gemeentelijke reactie

Het plangebied ligt ca. 100 meter van het hart van het spoor.

Het spoor wordt in het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen aangemerkt als een spoor klasse 3. Dit betekent dat er beperkingen zijn m.b.t. en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en dat er geen beperkingen zijn m.b.t. ruimtelijke ontwikkelingen.

Daarbij heeft ProRail bij de scenario-analyses aangegeven dat het spoor Zwolle Almelo niet structureel zal worden gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor, maar dat deze lijn alleen bij uitzondering zal worden gebruikt als uitwijkroute.

Gezien de relatief grote afstand van het spoor tot het plangebied en de te hanteren afstanden in andere plaatsen (o.a. Deventer en Almelo) kan worden gesteld dat het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor de risiconormen (die landelijk nog worden vastgesteld) niet zullen overschrijden.

Het vorenstaande zal in de toelichting worden verwerkt.

Conclusie: De toelichting is op dit onderdeel aangevuld.

3. VROM inspectie, regio oost

Samenvatting

Met betrekking tot het onderwerp luchtkwaliteit moet de conclusie voor het jaar 2020 worden toegevoegd en de berekening worden geactualiseerd naar de nieuwste versie 6.0. Verder is aanvullend onderzoek noodzakelijk naar de emissies van de toekomstige bedrijven (puntbrononderzoek).

Gemeentelijke reactie

Het luchtkwaliteitsonderzoek als gevolg van verkeer wordt conform de opmerkingen aangepast. Verder is het luchtkwaliteitsonderzoek, waarin de invloed wordt onderzocht van de nieuwe bedrijvigheid zelf op de luchtkwaliteit, uitgevoerd. Op grond van het onderzoek is geconstateerd dat de gestelde norm voor luchtkwaliteit niet wordt overschreden.

Conclusie: De resultaten van het onderzoek zijn in de toelichting verwerkt.

3. Provincie Overijssel

Samenvatting

Ruimte behoefte

De vermelding in het voorontwerp dat naar verwachting alle bedrijfsgrond eind 2007 is uitgegeven strookt niet met waarnemingen ter plaatse waaruit blijkt dat er nog kavels te koop zijn. Volgens het streekplan moet worden uitgegaan van de uitgifte van de laatste tien jaar. De gemeente mag hiervan de helft in voorraad hebben en tevens nog een ruimte in het bestemmingsplan hebben voor dezelfde omvang. Er wordt verzocht om inzicht te geven over de omvang van de voorraad en de wijze van uitgifte.

Aard en schaal bedrijven

Het bestemmingsplan laat bij recht bedrijven toe van 20.000m². Deze sluit niet aan bij het provinciale beleid voor aard en schaal van bedrijvigheid. Op voorhand is niet uitgesloten dat de aard en schaal niet tot het provinciaal belang behoren.

Ecologie

In het streekplan 2000+ wordt uitbreiding van 't Lochter ten oosten van de Burgemeester H. Boersingel mogelijk geacht onder de uitdrukkelijke randvoorwaarde dat een flinke (wat betreft omvang en kwalitatieve inrichting) ecologische verbinding tussen het Notterveld en het Wierdenseveld wordt gerealiseerd. Er wordt van harte mee ingestemd dat een kwart van het gebied is bestemd voor ecologische doeleinden. Voor een goed functioneren van de verbinding wordt een daadwerkelijke realisering van het ecoduct over de Rijksweg noodzakelijk geacht. Gelet op de voornoemde streekplanpassage wordt verzocht om het ecoduct op de plankaart aan te geven en te bestemmen.

Natuurbeschermingswet

Het aan het plangebied grenzende Wierdense veld is een habitatrichtlijn gebied. De provincie is de mening toegedaan dat in het bestemmingsplan onvoldoende wordt benadrukt dat voor het Wierdenseveld de habitatrichtlijn en de natuurbeschermingswet van toepassing zijn. De invloed die de aanleg van het bedrijventerrein op de in de genoemde wetten beschermde waarden heeft, zal nadrukkelijker in beeld moeten worden gebracht. Met name het inzichtelijk maken van de effecten op de instandhoudingsdoeleinden voor dit gebied moeten zijn geformuleerd.

Economische en financiële uitvoerbaarheid

In de gemeentelijke aanbiedingsbrief bij het voorontwerp is aan de provincie gevraagd, om vanuit haar taak om te zorgen voor realisatie van de ecologische hoofdstructuur en de betrokkenheid in het periodiek overleg en programmering voor het "Meer Jaren Plan Ontsnippering (MJPO)", de coördinerende taak in te vullen met betrekking tot het project faunapassage Wierdenseveld – Notterveld. Het is gangbaar dat afhankelijk van de situatie het primaat en de prioritering van het project bij de provincie of Rijkswaterstaat zal komen te liggen. Verzocht is om de gemeente te informeren over wie in dit kader de projecteigenaar zal worden.

De provincie geeft aan dat bij de beoordeling van dit voorontwerp een beantwoording van de vraag wie projecteigenaar is niet aan de orde is. Vanuit het opstellen van een bestemmingsplan zal de gemeente de financiering inzichtelijk moeten maken. Vooralsnog wordt volstaan met de opmerking dat er onvoldoende zicht is op de financiële uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt het noodzakelijk geacht dat de financiering ervan voor de vaststelling is gegarandeerd.

Externe veiligheid

In de toelichting wordt aangegeven dat op basis van het plaatsgebonden risico als gevolg van het vervoer gevaarlijke stoffen het realiseren van het bedrijventerrein niet in de weg staat. Er wordt verzocht om aanvullend hierop aandacht te besteden aan een verantwoording van het groepsrisico.

Luchtkwaliteit

In paragraaf 7.6 wordt ingegaan op de gevolgen van de verkeerstoename voor de luchtkwaliteit. Er wordt op aangedrongen om voor de vaststelling van het bestemmingsplan de invloed van de nieuwe bedrijvigheid zelf op de luchtkwaliteit te hebben onderzocht.

Gemeentelijke reactie

Ruimte behoefte

De gemeente beschikt momenteel niet meer over uit te geven bedrijfskavels. De opmerking met betrekking tot de tegenstrijdige waarneming ter plaats is te verklaren dat de nog wel beschikbare gronden van ongeveer 6 ha in handen zijn van marktpartijen. Ondanks dat er bij de gemeente een vraag voor ongeveer 12 ha bedrijfsgrond ligt, worden de gronden niet verkocht. De gemeente heeft inmiddels besloten het traject in te zetten om de gronden terug te vorderen op basis van de overeenkomsten. Hierdoor wordt verwacht dat de beschikbare gronden alsnog snel zullen worden bebouwd of binnenkort alsnog opnieuw door de gemeente kunnen worden uit gegeven.

De gemeente Hellendoorn kan ongeveer 3,5 ha per jaar aan bedrijfskavels uitgeven. Hierdoor kan over een periode van 10 jaar 35 ha worden uitgegeven. Op grond van de wetenschap dat er nog 6 ha beschikbaar is op Lochter II, er een directe behoefte en vraag ligt naar bedrijfsgrond van 12 ha en Lochter III een nieuw netto terrein oplevert van ongeveer 25 ha, er kan worden geconcludeerd dat de in de provinciale reactie en het streekplan beschreven ruimte voor het in voorraad mogen hebben van bestaand terrein en nieuw te ontwikkelen terrein niet wordt overschreden.

Conclusie: De vorenstaande verantwoording en een toelichting van de wijze van uitgifte is opgenomen in het bestemmingsplan.

Aard en schaal

De bedrijven die zich binnen de gemeente Hellendoorn vestigen op een bedrijventerrein zijn nagenoeg allemaal van lokale aard. In het streekplan wordt Nijverdal aangemerkt als een grotere kern met extra werkgelegenheidsfunctie. Volgens de provinciale definitie van aard en schaal is voor een dergelijke kern een vestiging mogelijk van bedrijven tot 2 ha. In het kader van deregulering is het niet wenselijk geacht om in het bestemmingsplan een trapsgewijze benadering te hanteren met vrijstellingen en eventuele wijziging. Verder is in het provinciaal coalitie akkoord "vertrouwen, verbinden en versnellen" bepaald dat de provincie de ruimte wil geven aan de groei van lokale gewortelde bedrijven op lokale bedrijventerreinen. Uitbreiding van lokale bedrijventerreinen wordt toegestaan mits dit is afgestemd met buurgemeenten. In dit kader kan worden aangegeven dat binnen de regio afspraken zijn gemaakt dat bedrijven groter dan twee hectaren worden doorverwezen naar het regionaal industrieterrein XL. De regio geeft daarmee in principe aan dat een vestiging tot 2 ha een lokaal belang betreft.

Conclusie: Dit onderdeel is in de toelichting opgenomen ter verduidelijking en geeft verder geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Ecologie

In het voorontwerp is, voor zover mogelijk, op gronden binnen de gemeente Hellendoorn de realisatie van een ecoduct rechtstreeks in de bestemmingen ecologische doeleinden en verkeersdoeleinden vastgelegd. Wel zijn de voorschriften nog eens bekeken en waar nodig verduidelijkt.

Conclusie: Voorschriften zijn waar nodig voor dit onderdeel aangepast.

Natuurbeschermingswet

Het benodigde onderzoek, de zogenoemde voortoets, op grond van de natuurbeschermingswet is in uitvoering. De invloed die de aanleg van het bedrijventerrein op de in de genoemde wetten beschermde waarden heeft, zullen hierin in beeld worden gebracht. De eerste conceptversie en conclusies geven geen aanleiding om op dit moment te verwachten dat dit belemmeringen voor de planvorming veroorzaakt.

Conclusie: De eerste resultaten van het onderzoek zijn in de toelichting verwerkt.

Economische en financiële uitvoerbaarheid

Om te beginnen is het noodzakelijk de streekplanpassage over het Lochter III en de ecologische verbinding, zoals die ook genoemd is in de reactie van de provincie onder het onderwerp "ecologie", te nuanceren en uit te leggen zoals die bedoeld is.

Op blz. 131 geeft het streekplan het volgende aan met betrekking tot de ontwikkeling 't Lochter III: "Uitbreiding van 't Lochter ten oosten van de Burg. Boersingel is mogelijk, maar als harde randvoorwaarde geldt de realisering van een flinke (wat betreft omvang en kwalitatieve inrichting) ecologische verbinding tussen het Notterveld en het Wierdense Veld.

Dat het realiseren van deze flinke ecologische verbinding zowel een taak is van provincie als van gemeente blijkt uit het antwoord op de zienswijze van de gemeente Hellendoorn (reactie op paragraaf 4.5.1.1.3 Hellendoorn /Nijverdal) zoals door GS verwoord in de reactienota op het voorontwerp streekplan:

"Reactie gemeente:.. De gemeente is het eens met de ontwikkeling van een flinke ecologische verbindingszone aan de oostkant van de voorgenomen uitbreiding van 't Lochter, maar vraagt aandacht voor een gezamenlijke aanpak, waarin vanuit het BNLO en infrastructuurzijde naar rato wordt bijgedragen.

Antwoord GS: ... We begrijpen de opmerking van de gemeente zo dat naast de bijdrage uit het plan voor het bedrijventerrein ook vanuit de ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur en landschap en vanuit flankerend beleid bij de aanleg van de hoofdinfrastructuur een bijdrage wordt gevraagd. Dat achten wij terecht; zo is ook de streekplantekst bedoeld. (blz. 94/95 van de reactienota).

Op grond van vorenstaande is op te maken dat de streekplanpassage is bedoeld als en bevestigd dat het een gezamenlijke opgave is van betrokken partijen zoals de provincie, rijkswaterstaat, prorail en de gemeente. Inmiddels betreft de bijdrage vanuit de gemeente, naast het een en ander planologisch regelen, een wezenlijke investering van ongeveer 4 miljoen euro vanuit de exploitatie van het Lochter III ten behoeve van de ecologische verbinding.

Voor de opgestelde visie voor het ecologisch gebied is in de directe omgeving draagvlak verkregen doordat de direct aangrenzende eigenaren, gemeente en instanties er bij zijn betrokken. De gemeente heeft gezamenlijk met provincie, rijkswaterstaat, prorail, landschap Overijssel en Landgoed Notterveld een onderzoek van nut en noodzaak van een faunapassage geïnitieerd. De bedoeling is om deze grootwild passage in de tweede helft van 2008 voor te dragen bij de evaluatie van het programma van het MJPO en zo een eerder ontstane omissie te herstellen. Op deze manier wordt de faunapassage zekergesteld naar de toekomst (2013-2018).

Conclusie: Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan. De toelichting is waar nodig op dit punt geactualiseerd.

Externe Veiligheid

De gemeente heeft na het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan extern veiligheidsbeleid opgesteld. Het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid en de meest recente verkeerstellingen met betrekking tot vervoer gevaarlijke stoffen worden betrokken bij de beoordeling en verantwoording van het groepsrisico. De beoordeling is in uitvoering. Gezien het feit dat de regionale brandweer nog om advies moet worden gevraagd, lukt het niet dit onderwerp definitief af te ronden voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan. Op voorhand is

er geen aanleiding om op dit moment te verwachten dat dit belemmeringen voor de planvorming veroorzaakt. De definitieve resultaten zullen voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden verwerkt in het plan.

Conclusie: Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan. De toelichting is waar nodig op dit punt geactualiseerd.

Luchtkwaliteit

Het luchtkwaliteitsonderzoek, waarin de invloed wordt onderzocht van de nieuwe bedrijvigheid zelf op de luchtkwaliteit, is uitgevoerd. Op grond van het onderzoek is geconstateerd dat de gestelde norm voor luchtkwaliteit niet wordt overschreden.

Conclusie: De resultaten van het onderzoek zijn in de toelichting verwerkt.

4 Waterschap Regge en Dinkel

Samenvatting

Over het plan Lochter III heeft overleg plaatsgevonden met betrekking tot de watertoets, waarbij het gaat om het plan zodanig in te richten dat eventuele nadelige effecten op het watersysteem zo goed mogelijk worden ondervangen. De uitgangspunten die samen met het waterschap zijn opgesteld worden in het bestemmingsplan globaal toegelicht. In de facetnota water blijkt dat het plan voldoet aan de uitgangspunten en afspraken die wij hierover hebben gemaakt.

Het waterschap heeft 2 opmerkingen waar aandacht voor wordt gevraagd. Ten eerste is het bergen of infiltreren in de bodem niet expliciet vermeld in de voorschriften van ecologische doeleinden. De voorschriften zullen derhalve naar mening van het waterschap uitgebreid moeten worden met bijvoorbeeld waterpartijen, bergingen, wadi's en andere voorzieningen in het kader van waterbeheersing.

Ten tweede wordt aandacht gevraagd voor de zuidelijke rand waar een strook bestemd is voor groendoeleinden. Er wordt aandacht gevraagd om te bekijken of naast afscherming van het bedrijventerrein met groen er in de zone ook ruimte is voor een watergang.

Gemeentelijke reactie

Vanaf de bedrijven is een zone van 6 meter gereserveerd voor groene landschappelijk inpassing. De 6 meter beplantingszone wordt opgevolgd door een 3 meter brede watergang/sloot, die in samenspraak met het waterschap tot stand is gekomen.

De landschappelijke inpassing aan de zuidelijke rand zal, zoals eerder vermeld, voornamelijk een gesloten geheel moet vormen met inheems struweel en bomen, aangevuld met een percentage groenblijvers (zoals bijvoorbeeld scherpe hulst)

Conclusie: De voorschriften van ecologische doeleinden zijn op het wateraspect aangevuld.

5. Ministerie van verkeer en waterstaat

Samenvatting

Externe veiligheid

Er wordt geadviseerd om onderzoek te doen naar externe veiligheid op basis van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en gebruik te maken van de Berekeningsmethode RBM II. De resultaten in het plan te verwerken en daarbij zowel de huidige als de toekomstige situatie in beeld te brengen.

Grootwildpassage Rijksweg N35

Vanuit de exploitatie van het bedrijventerrein is een naar rato flinke bijdrage voorzien (paragraaf Rijkswaterstaat ook 6.6.3.) voor de grootwildpassage. Voorzover wordt verondersteld dat

Rijkswaterstaat een bijdrage in de kosten doet, kan worden opgemerkt dat dit ecologisch knelpunt niet is opgenomen in het Meerjarenprogramma Ontsnippering (MJPO) dat in mei 2004 is ondertekend door de ministers van LNV, V&W en VROM. Het MJPO stelt jaarlijks budget beschikbaar voor geprogrammeerde knelpunten. In 2008 vindt er een evaluatie plaats van het MJPO voor de periode 2013 tot 2018. Er dient in ieder geval een heldere beschrijving te zijn van de zogenoemde nut en noodzaak en een indicatie van de kosten beschikbaar te zijn om een ecologisch knelpunt aan te kunnen dragen voor het MJPO.

Gemeentelijke reactie

Externe veiligheid

Het onderzoek betreffende de externe veiligheid is in uitvoering. Hier wordt ook het inmiddels aanwezige gemeentelijke externe veiligheidsbeleid en de meest recente verkeersstellingen met betrekking tot vervoer gevaarlijke stoffen bij betrokken. Gezien het feit dat de regionale brandweer nog om advies moet worden gevraagd, lukt het niet dit onderwerp definitief af te ronden voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan. Op voorhand is er geen aanleiding om op dit moment te verwachten dat dit belemmeringen voor de planvorming veroorzaakt. De definitieve resultaten zullen voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden verwerkt in het plan.

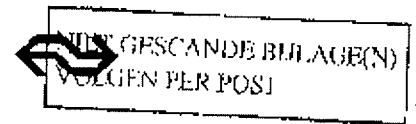
Conclusie: Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan. De toelichting zal op basis van in uitvoering zijnde onderzoeken worden geactualiseerd.

Grootwildpassage Rijksweg N35

Op grond van hetgeen eerder is gesteld bij de gemeentelijke reactie op die van de provincie onder het onderwerp "Economische en financiële uitvoerbaarheid" voor wat betreft de uitleg van de streekplan passage over Lochter III (Vaders Erf) kan geconcludeerd worden dat de streekplanpassage is bedoeld en ook bevestigd dat het een gezamenlijke opgave is van betrokken partijen zoals de provincie, rijkswaterstaat, prorail en de gemeente. Inmiddels betreft de bijdrage vanuit de gemeente, naast het een en ander planologisch regelen, een wezenlijke investering van ongeveer 4 miljoen euro vanuit de exploitatie van het Lochter III ten behoeve van de ecologische verbinding. Het betreft hier de verwerving van gronden, een agrarisch bedrijf, de inrichting van de eco-zone en de bijdrage voor het ecoduct.

Voor de opgestelde visie voor het ecologisch gebied is in de directe omgeving draagvlak verkregen doordat de direct aangrenzende eigenaren, gemeente en instanties er bij zijn betrokken. De gemeente heeft gezamenlijk met provincie, rijkswaterstaat, prorail, landschap Overijssel en Landgoed Notterveld een onderzoek van nut en noodzaak van een faunapassage geïnitieerd. De bedoeling is om deze grootwild passage in de tweede helft van 2008 voor te dragen bij de evaluatie van het programma van het MJPO en zo een eerder ontstane omissie te herstellen. Op deze manier wordt de faunapassage zekergesteld naar de toekomst (2013-2018).

Conclusie: Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan. De toelichting is waar nodig op dit punt geactualiseerd.



NS Commercie

Bedrijfs- en Productontwikkeling

Hoofdgebouw IV
kamer 17.k.33
Postbus 2025
3500 HA Utrecht

Postbus 2025, 3500 HA Utrecht
Burgemeester en wethouders van Hellendoorn
t.a.v. de heer M.A. Reinders,
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 200
7-140 AB Nijverdal



GEMEENTE HELLENDOORN	
Behand.: VBM	
Ingek. 28 SEP 2007	
Telefoon: 030 - 235 37 76	
Telefax: 030 - 235 80 12	
E-mail: jack.paulissen@ns.nl	

Datum 25 september 2007
Uw kenmerk C7UITC1458
Ons kenmerk NSC/BP/JP/00414
Onderwerp Bestemmingsplan 'Lichter III'

Geachte heer Reinders,

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Lichter III', dat wij van u ontvingen in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van NS-gronden of de spoorlijn zijn er geen belangen van ons in het geding en zenden wij u het plan retour voor hergebruik.

Voor het betrekken van NS bij het artikel 10-overleg zeggen wij u hartelijk dank.

Ook in toekomstige gevallen worden wij graag geïnformeerd over of betrokken bij wijzigingen van bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen binnen uw gemeente, voor zover deze raakvlakken hebben met de spoorlijn of NS-gronden.

Wij verzoeken u vriendelijk om voor dergelijke zaken het onderstaande centrale adres binnen NS te hanteren:

NV Nederlandse Spoorwegen
afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling
t.a.v. de heer J.N. Paulissen
Hoofdgebouw IV kamer 17.k.33
Postbus 2025
3500 HA Utrecht,

Hoogachtend,

J.N. Paulissen
proccureel planoloog



NS Reclame B.V., Utrecht
Handregister Utrecht 30724363
BTW/NL 80383280V 801

GEMEENTE HELLENDOORN	
Nr.:	
Behand.:	PUBM
Ingek.	10 AUG 2007
A / B stuk	Trefw.:
Werkpr.:	
Kopie aan:	vd. R. Willemsen
Archief B / N-reeks	Vertr.:

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Hellendoorn
Postbus 200
7440 AE Nijverdal

VROM-Inspectie
Regio Oost
Overheden

Pels Rijkjenstraat 1
Postbus 136
6800 AC Arnhem

Telefoon 026-3528400
Fax 026-3528455
vlo.postbus@minvrom.nl
www.vrom.nl

Advies artikel 10 Bro bestemmingsplan "Bedrijvenpark 't Lochter III"

Datum
8 augustus 2007

Kenmerk
2007079404/Aoo/Asm

VERZONDEN - 9 AUG. 2007

Uw brief
9 juli 2007

Uw kenmerk
07UIT01458

Geacht college,

U verzoekt om advies ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijvenpark 't Lochter III".

De rijksdiensten die lid zijn van de Provinciale Commissie Fysieke Leefomgeving hebben afgesproken om zoveel als mogelijk hun adviezen over een voorontwerpbestemmingsplan in één adviesbrief van de VROM-Inspectie aan u kenbaar te maken. In dit kader meld ik u dat geen van de rijksdiensten mij heeft gevraagd opmerkingen over het plan op te nemen. Mijn opmerkingen treft u hieronder aan.

VROM-Inspectie

Luchtkwaliteit

U geeft in de toelichting alleen de resultaten en de conclusie over de luchtkwaliteit weer over de jaren 2006 en 2010. Volgens de Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit, behorende bij artikel 7 van het Besluit Luchtkwaliteit 2005, moet dit ook voor het jaar 2020.

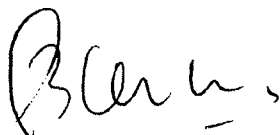
Verder blijkt uit het luchtkwaliteitonderzoek dat er geen onderzoek is gedaan naar de emissies van de toekomstige bedrijven. Conform het Besluit luchtkwaliteit 2005 moet er ook een puntbronnenonderzoek worden uitgevoerd voor deze bedrijven.

Tot slot vermeldt het Besluit luchtkwaliteit 2005 dat bij de berekening van de luchtkwaliteit uitgegaan moet worden van de meest actuele berekeningen. De actuele versie is 6.0. U bent uitgegaan van het CAR II-model versie 5.1. Ik adviseer u daarom het ontwerpbestemmingsplan op bovengenoemde punten aan te passen.

Gelet op bovenstaande opmerkingen merk ik het bestemmingsplan niet aan als categorie van gevallen zoals bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Als u nog vragen heeft over deze brief kunt u contact opnemen met mevrouw A.H. van Oort. Zij is bereikbaar op telefoonnummer 026-3528400.

Hoogachtend,
de inspecteur,



dr. J. Blenkers

Kopie:

- Provincie Overijssel, Eenheid RWB, Postbus 10078, 8000 GB Zwolle.



Ministerie van Verkeer en Waterstaat

Rijkswaterstaat

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Hellendoorn
Postbus 200
7440 AE NIJVERDAL

GEMEENTE HELLENDOORN	
Nr.:	
Behand.:	TVM
Ingek.	21 JAN 2008
A/R stuk	Trefw.:
Werknr.:	
Kopie aan:	Zw/Com. R. Willemaen
Archief D/N reeks	Vertr.:

Contactpersoon
mw. M. Dengerink
Datum
16 januari 2008
Ons kenmerk
WVP 290
Onderwerp
Voorontwerpbestemmingsplan 't Lochter III.

Doorkiesnummer
(026) 368 84 39
Bijlage(n)
-
Uw kenmerk
-

18. JAN 2008

Geacht College,

In het kader van het vooroverleg op basis van artikel 10 van het besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft u mij gevraagd te reageren op het bestemmingsplan 't Lochter III. In mijn reactie ga ik in op de items externe veiligheid en grootwildpassage rijksweg N35.

Externe veiligheid

Op pagina 72 van de toelichting van het plan verwijst u alleen naar een rapportage van de provincie Overijssel uit 2002. Deze gegevens zijn niet meer actueel.

Ik adviseer u onderzoek te doen naar externe veiligheid op basis van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en gebruik te maken van de risicoberekeningsmethodiek RBM II. U dient daarbij niet alleen de huidige situatie in beeld te brengen maar ook de toekomstige situatie (10 jaar).

Tellingen gevaarlijke stoffen 2006 en prognoses met betrekking tot de verwachte procentuele toename van gevaarlijke stoffen zijn bij Rijkswaterstaat Oost Nederland te verkrijgen.

Grootwildpassage rijksweg N35

Om verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein 't Lochter mogelijk te maken is realisering van een ecologische verbinding tussen de natuurgebieden Notterveld en het Wierdense Veld een voorwaarde. Concreet betekent dit de realisatie van een grootwildpassage over de rijksweg N35. Vanuit de exploitatie van het bedrijventerrein is een 'naar rato' flinke bijdrage voorzien (paragraaf 6.6.3). Daarbij gaat u er wellicht vanuit dat Rijkswaterstaat bijdraagt in de kosten en de realisatie op zich neemt.

Rijkswaterstaat Oost-Nederland
Postbus 9070, 6800 ED Arnhem
Gildemeestersplein 1, 6826 LL Arnhem

Telefoon (026) 368 89 11
Fax (026) 363 48 97
E-mail don-info@rws.nl



Ik deel u mede dat het ecologisch knelpunt N35 Notterveld/Wierdenseveld niet is opgenomen in het landelijk Meerjarenprogramma Ontsnippering (MJPO), in mei 2004 ondertekent door de ministers van LNV, V&W en VROM. Het MJPO stelt jaarlijks budget beschikbaar voor geprogrammeerde knelpunten in de bestaande rijksinfrastructuur. In 2008 vindt er een evaluatie plaats van het MJPO en heeft betrekking op de programmeringsperiode 2013 - 2018.

Om überhaupt realisatie van een grootwildpassage mogelijk te maken dient het knelpunt N35 Notterveld / Wierdenseveld in het MJPO opgenomen te worden. Om dat te bewerkstelligen is een heldere beschrijving van de nut en noodzaak gewenst inclusief een indicatie van de kosten. Ook de spoorlijn dient daarbij betrokken te worden. Aan de hand van die informatie zal, mede in samenspraak met betrokken organisaties, worden bepaald of bedoeld knelpunt in het MJPO wordt opgenomen.

Overigens is realisatie van een grootwildpassage in de periode 2012-2013 niet haalbaar.

Ik vertrouw erop u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd. Ik vraag u mij in de verdere procedure van het plan te blijven betrekken.

Hoogachtend,
DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT,
namens deze,
het hoofd van de afdeling Planvorming en Advies,

mr. D.W.R. Crommelin

HET OVERSTICHT



Gemeente Hellendoorn
Team Ruimtelijke Ontwikkeling
De heer M.A. Reinders
Postbus 200
7440 AE Nijverdal

GEMEENTE HELLENDOORN	
Nr.:	
Behand.:	
Ingek.	10 SEP 2007
A / B stuk	Trefw.:
Werkpr.:	Opstelling
Kopie aan:	
Archief B / N. reeks	Vertr.:

Zwolle, 5 september 2007
Ons Kenmerk: 3.221.07/sw/238
Uw kenmerk: 07UIT01458

Betreft: voorontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark 't Lochter III
Inlichtingen bij: mevrouw drs. S. Wentink

Geachte heer Reinders,

Wij hebben van u in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening ter beoordeling ontvangen het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijvenpark 't Lochter III".

Wij hebben dit plan beoordeeld en kunnen meedelen geen opmerkingen te hebben op het plan. Wij willen opmerken dat advisering ten aanzien van welstandsaspecten op een andere wijze geschiedt.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

drs. J. Jansen
directeur

cc Provincie Overijssel, Eenheid RWB, de heer J. van Lottum
Rijksdienst Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, de heer G. Glas

GEMEENTE HELLENDOORN

Nr.:

Behand.: PVBM

Ingek. 12 JUL 2007

A/B stuk Trefw.: BEZWAAR RO

Werkpr.:

Kopie aan: Bw. R. Willemson

Archief B/N reeks Vertr.:

Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Helleendoorn
Afdeling: RO
Postbus 200
7440 AE Nijverdal

Datum

11 JUL 2007

Ons kenmerk

VMJB/068/8/Hld
20715541

Onderwerp

Voorontwerp-
bestemmingsplan

Behandeld door

Dhr A.N. Boere

Telefoonnummer

038 497 44 09

Faxnummer

038 497 48 83

E-mail

Ardy.Boere@prorail.nl

Inframangement
Noord-Oost, Veiligheid, Milieu
& Juridisch Beheer

Geacht College,

Bezoekadres

Schellepoort
Lübeckplein 20
8017 JZ Zwolle

Postadres

Postbus 503
8000 AM Zwolle

www.prorail.nl

Allereerst willen wij u bedanken voor de toezending van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijvenpark 't Locher III', dat wij van u ontvingen. Het plan geeft ons aanleiding om het volgende op te merken.

Externe Veiligheid:

In de plantoelichting wordt in paragraaf 7.5. 'Externe veiligheid' geen aandacht besteed aan het aspect Externe Veiligheid in relatie tot vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor. Daardoor kan niet worden vastgesteld of er sprake is van overschrijding van de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Wij verzoeken u vriendelijk hierover in de plantoelichting volledigheidshalve alsnog een paragraaf te wijden.

Tot slot willen wij u vragen ons tijdig op de hoogte te stellen van eventuele besluiten ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (in relatie tot de bouwplannen) die binnen dit plan kunnen worden opgestart.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,


Ir. C. de Vries
Directeur regio Noord-Oost

GEMEENTE HELLENDOORN	
Nr.:	
Behand.:	PVB.M
Ingek.	28 JAN 2008
A/B stuk	Trefw.:
Werkpr:	Bestem. pl. opstelling / Reactie in kader vooroverleg
Kopie aan:	BW/Com. R. Willemsse
Archief B / N	Reeks Vertr.:

Luttenbergstraat 2
 Postbus 10078
 8000 GB Zwolle
 Telefoon 038 499 88 99
 Fax 038 425 48 88
 provincie.overijssel.nl
 postbus@overijssel.nl

RABO Zwolle 39 73 41 121
 in kader vooroverleg

Inlichtingen bij
 mw. G. Rooks
 hr M. Schilder
 telefoon 038 499 81 /8172

G.Rooks@overijssel.nl

Burgemeester en Wethouders
 van de gemeente Hellendoorn
 Postbus 200
 7440 AE NIJVERDAL

Vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening inzake voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijvenpark 't Lochter III".

Datum
 24 januari 2008
Kenmerk
 2008/0012100
Pagina
 1

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening hebt u op 9 juli 2007 het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijvenpark 't Lochter III" naar de provincie gezonden. Mede namens de overige eenheden van de provincie doe ik u hierbij het ambtelijk advies over dit voorontwerpbestemmingsplan toekomen.

Uw brief
 09 juli 2007
Uw kenmerk
 07UIT01458

Planbeschrijving

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de aanleg van een nieuw bedrijventerrein met een netto oppervlakte van 26 ha en een aangrenzende ecologische zone te realiseren aan de oostzijde van Nijverdal, gelegen aan de Burgemeester H. Boersingel in Nijverdal.

Ruimtebehoefte

Wij hechten aan zuinig ruimtegebruik. In hoofdstuk 4 van de plantoelichting wordt ingegaan op de ruimtebehoefte. Daarbij wordt gesteld dat naar verwachting eind 2007 alle grond op het bedrijventerrein 't Lochter I en II is uitgegeven. Waarneming ter plaatse heeft ons echter geleerd dat er nog kavels te koop staan. Dit kunnen wij niet rijmen met de stelling in de plantoelichting dat alle grond eind 2007 is uitgegeven. In paragraaf 4.1.3.2.1 van het Streekplan Overijssel 2000+ is geregeld dat bij de beoordeling van een bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de uitgifte van de laatste tien jaar. Een gemeente mag hiervan de helft in voorraad hebben en tevens in het bestemmingsplan ruimte hebben voor een uitbreiding van dezelfde omvang. In de plantoelichting wordt onder meer niet inzichtelijk gemaakt hoeveel er nog in voorraad is. Een gemeente dient verder op basis van het streekplan bij een nieuw bestemmingsplan voor uitbreiding van een bedrijventerrein inzicht te geven in de wijze van uitgifte van bedrijventerreinen. Dit inzicht ontbreekt eveneens.

II Wij adviseren u om in het voorliggende plan de gevraagde inzichten te geven met inachtneming van het bepaalde in het streekplan.

In paragraaf 4.4. van de plantoelichting wordt opgemerkt dat vooruitlopend op de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening is gekozen voor het toestaan van een kavelgrootte van ten hoogste 20.000 m2 bij recht. Dit omdat met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro het goedkeuringsrecht van de provincie verval.

Bijlagen

Datum verzending
 25. JAN 2008

Deze passage bevreemdt ons, omdat het vervallen van de goedkeuring in de nieuwe Wro niet per definitie zal betekenen dat ons beleid over aard en schaal niet meer van toepassing zal zijn. Bovendien heeft de provincie, daar waar het een provinciaal belang betreft, overige instrumenten in de Wro dan de goedkeuring. Op voorhand is niet uitgesloten dat aard en schaal niet tot het provinciaal belang zal behoren.

Ecologie

In het Streekplan Overijssel 2000+ (paragraaf 4.5.1.1.3) wordt uitbreiding van 't Lochter ten oosten van de Burgemeester H.Boersingel mogelijk geacht onder de uitdrukkelijke randvoorwaarde dat een flinke (wat betreft omvang en kwalitatieve inrichting) ecologische verbinding tussen het Notterveld en het Wierdenseveld wordt gerealiseerd. Wij achten de realisering van de Provinciale ecologische hoofdstructuur van provinciaal belang.

Wij constateren dat in het voorontwerp een kwart van het plangebied, gelegen in het oostelijke deel, expliciet is bestemd voor ecologische doeleinden. Hier kunnen wij van harte mee instemmen. Voor een goed functionerende ecologische verbindingzone achten wij het eveneens van belang dat er daadwerkelijk een ecoduct over Rijksweg 35 wordt gerealiseerd. Wij zijn van mening dat nog niet volledig aan het gestelde in het streekplan is voldaan, nu het ecoduct in dit bestemmingsplannet als zodanig bestemd is. Wij dringen met klem aan om het ecoduct in dit bestemmingsplan te bestemmen.

Wij waarderen het dat u een bedrag van € 1,1 miljoen uit de exploitatie van het bedrijventerrein voor het ecoduct beschikbaar hebt gesteld. Wij signaleren echter dat hiermee niet de totale financiering gegarandeerd is. De kosten van een ecoduct zullen naar verwachting € 5 à € 6 miljoen bedragen. Zie hiervoor verder de paragraaf Economisch financiële uitvoerbaarheid.

I Gelet op de bovengenoemde streekplanpassage over de planologische koppeling van deze bedrijvenlocatie aan de realisering van de ecologische verbindingzone achten wij het noodzakelijk dat het ecoduct op de bestemmingsplankaart wordt aangegeven en als zodanig wordt bestemd. Daarnaast achten wij het noodzakelijk dat de totale financiering van het ecoduct gegarandeerd is op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. De constructie van het ecoduct moet geschikt zijn voor de overbrugging van een 4-strooks Rijksweg 35 (zie Coalitie-akkoord Overijssel 2007-2011).

Natura 2000/ Natuurbeschermingswet

Het aan het plangebied grenzende Wierdense Veld is een Habitatrictlijngebied. Dat betekent dat veranderingen die van invloed zijn op dit gebied in beeld moeten worden gebracht en dat, indien dit nodig blijkt, een ontheffing moet worden aangevraagd. In het bestemmingsplan wordt naar onze mening onvoldoende benadrukt dat voor het Wierdenseveld de Habitatrictlijn en de Natuurbeschermingswet van toepassing zijn.

I. De invloed die de aanleg van het bedrijventerrein op de in genoemde wetten beschermde waarden heeft, zal nadrukkelijker in beeld gebracht moeten worden. Het betreft hier met name het inzichtelijk maken van de effecten op de instandhoudingsdoelen die voor dit gebied geformuleerd zijn (bescherming en ontwikkeling van een aantal habitattypen). Wij benadrukken daarbij de noodzaak om uit te gaan van actuele gegevens (het laatste onderzoek dateert uit 2005)

Datum
24 januari 2008

Kenmerk
2008/0012100

Pagina
2

Uw brief
09 juli 2007

Uw kenmerk
07UIT01458

Economisch financiële uitvoerbaarheid

In uw aan ons gerichte aanbiedingsbrief bij het voorontwerpbestemmingsplan merkt u het volgende op:

"Vanuit uw taak om zorg te (laten) dragen voor en invulling te geven aan de realisatie van de ecologische hoofdstructuur en uw betrokkenheid in het periodieke overleg en programmering ten behoeve van het "Meer Jaren Plan Ontsnippering" (MJPO), verzoeken wij u de coördinerende taak in te vullen met betrekking tot het project faunapassage Wierdenseveld-Notterveld. Bij de programmering van dergelijke projecten zijn meerdere partijen betrokken. In reguliere zin de provincie, Rijkswaterstaat (RWS), de natuurorganisaties en Prorail/NS. Afhankelijk van de situatie, zo hebben wij begrepen, is het gangbaar dat het primaat, prioriteit en de bekostiging per situatie wordt bepaald en toebedeeld aan RWS of de provincie. Wij verzoeken u om aan de gemeente Wierden en ons te berichten of in dit geval de provincie of RWS projecteigenaar wordt."

Wij merken hierover op dat in het kader van de beoordeling van dit voorontwerpbestemmingsplan de vraag aan de orde is of er voldoende inzicht wordt gegeven in de financieel-economische uitvoerbaarheid. De vraag wie projecteigenaar is, wordt in het kader van deze beoordeling niet beantwoord. Als primair verantwoordelijk voor het bestemmingsplan dient u als gemeente de financiering inzichtelijk te maken. Wij raden u aan hierover tijdig in overleg te treden met provincie, Rijkswaterstaat en overige partners. Vooralnog volstaan wij met de opmerking dat er onvoldoende zicht is op de financiële uitvoerbaarheid.

Datum
24 januari 2008
Kenmerk
2008/0012100
Pagina
3

Uw brief
09 juli 2007
Uw kenmerk
07UIT01458

Externe veiligheid

In de plantoelichting (paragraaf 7.5.3) wordt geconcludeerd het plaatsgebonden risico als gevolg van het vervoer gevaarlijke stoffen het realiseren van een nieuwe bedrijventerrein niet in de weg staat. Aan het groepsrisico (GR) als gevolg van het vervoer gevaarlijke stoffen is echter geen aandacht besteed en een verantwoording van het groepsrisico is niet uitgevoerd. Ten onrechte, want in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" is namelijk bepaald dat bij elke overschrijding van de oriëntatiewaarde of toename van het GR, verantwoording voor het GR moet worden afgelegd. Omdat het voorliggende plan zorgt voor een toename van het groepsrisico, zal dus wel degelijk een verantwoording van het groepsrisico moeten plaatsvinden.

I Wij dringen er bij u op aan om aandacht te besteden aan het GR, zoals hier omschreven.


Luchtkwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen zoals een bedrijventerrein in een bestemmingsplan moeten voldoen aan de wettelijk gestelde eisen voor luchtkwaliteit. In de plantoelichting van voorliggend voorontwerp wordt in paragraaf 7.6 aandacht besteed aan de gevolgen van de verkeerstoename voor luchtkwaliteit. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt echter dat niet alleen gekeken moet worden naar de gevolgen van de verkeerstoename op de luchtkwaliteit, maar ook naar de invloed van de nieuwe bedrijvigheid zelf op de luchtkwaliteit. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geeft in haar uitspraak van woensdag 19 april 2006 (no 00505698/1, met name rechtstoverweging 2.12) aan dat, ook al is nog niet concreet bekend welke bedrijven er zullen komen op een bedrijventerrein, uit onderzoek moet blijken dat ten minste één reële inrichtingsvariant van het bedrijventerrein voldoet aan het bepaalde in het (toen geldende) Besluit luchtkwaliteit 2005.

I Wij dringen er bij u op aan om voor de vaststelling van bestemmingsplan 't Lochter III nader onderzoek naar luchtkwaliteit te doen, waarbij ook de gevolgen van de bedrijvigheid zelf voor de luchtkwaliteit zijn onderzocht.

Toepassing artikel 19 lid 2 WRO

Gelet op het vorenstaande kan dit plan voor uw college geen basis vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.


T. de Groot,
hoofd van de eenheid Ruimte Wonen en Bereikbaarheid,

Datum
24 januari 2008

Kenmerk
2008/0012100

Pagina
4

Uw brief
09 juli 2007
Uw kenmerk
07UIT01458