

Bestemmingsplan Vollenhove - Locatie oude kaasfabriek



ID plan: NL.IMRO.1708.VLHOudekaasfabBP01-VA01
datum: 9 oktober 2012
status: vastgesteld
auteur: [REDACTED]

Vastgesteld door de raad dd. 9 oktober 2012

de griffier,

de voorzitter,

Inhoudsopgave toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding tot planontwikkeling	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Leeswijzer	2
Hoofdstuk 2	Projectprofiel	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Het planvoornemen	3
2.3	Gebiedsbeschrijving	4
2.4	Projectbeschrijving	6
Hoofdstuk 3	Gebiedsvisie en uitgangspunten	9
3.1	Planologische kaders	9
3.2	Rijksbeleid en Europees beleid	9
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4	Actuele waarden	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Flora en fauna	18
4.3	Cultuurhistorie	23
4.4	Archeologie	24
Hoofdstuk 5	Waterparagraaf	26
5.1	Inleiding	26
5.2	Beleid en proces	26
5.3	Waterhuishouding	26
Hoofdstuk 6	Milieuparagraaf	29
6.1	Milieu	29
6.2	Geluidhinder	29
6.3	Bodem	30
6.4	Luchtkwaliteit en het besluit NIBM	32
6.5	Geurhinder	33
6.6	Externe veiligheid	33
6.7	Milieubescherming	35
6.8	Kabels en leidingen	35
Hoofdstuk 7	Juridische opzet	36
7.1	Algemeen	36
7.2	De verbeelding	36
7.3	De regels	36

Hoofdstuk 8	Financiële paragraaf	37
8.1	Financiële haalbaarheid	37
8.2	Exploitatieplan	37
8.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
Hoofdstuk 9	Procedure	38
9.1	Te volgen procedure	38
Bijlage 1	Ecoscan en Voortoets	
Bijlage 2	Aanvullend ecologisch onderzoek	
Bijlage 3	Inventariserend Archeologisch veldonderzoek	
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek	
Bijlage 5	Nader bodemonderzoek	



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot planontwikkeling

De gemeente Steenwijkerland is voornemens om de voormalige kaasfabriek, bekend als locatie [redacted], op het bedrijventerrein De Weijert aan de Weg van Rollecate 17a en 19 te Vollenhove te herstructureren. De bedrijfsactiviteiten van deze fabriek zijn inmiddels beëindigd en de bebouwing is gesloopt. Het gedeelte van het terrein aan de Weg van Rollecate zal worden ontwikkeld als woon-werkkavels en het gedeelte aan de Industrieweg als werkkavels. Daarnaast laat de bedrijvenlijst uit het vigerende bestemmingsplan bedrijvigheid toe die de gemeente Steenwijkerland niet langer wenselijk acht op het bedrijventerrein in de kern Vollenhove.

Om de woon-werkkavels mogelijk te maken en de toegestane bedrijfsactiviteiten in te perken dient het geldende bestemmingsplan voor deze locatie herzien te worden. Met deze bestemmingsplanherziening dient aangetoond te worden dat de beoogde locatie geschikt is voor het toekomstig gebruik en dat de toekomstige bedrijven en bedrijfswoningen inpasbaar zijn in het straatbeeld ter plaatse.



1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Vollenhove, op industrieterrein De Weijert, tussen de Weg van Rollocate en de Industrieweg. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Vollenhove, sectie K, nummer 1908.

1.3 Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken van dit bestemmingsplan komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het vigerende bestemmingsplan;
- beleidskaders beschrijving;
- overeenstemming met toekomstige bestemming en ruimtelijke inrichting;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project (geluidsoverlast, bodemkwaliteit, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- haalbaarheid (financieel en maatschappelijk).



Hoofdstuk 2 Projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de situering, de oppervlakte, het bouwvolume en de gebruikersfunctie van het project.

2.2 Het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van herstructurering van een deel van het bedrijventerrein de Weijert te Vollenhove. De bestaande bebouwing is inmiddels gesloopt. Middels het planvoornemen wordt de locatie geschikt gemaakt voor woon-werkkavels en werkkavels. Hierdoor wordt achteruitgang van het perceel voorkomen.

De nieuwe situatie zal aansluiten op de ruimtelijke en functionele structuur van Vollenhove. De nieuwe panden zullen qua situering en volume ingepast worden in de omgeving. De kavels worden ontsloten op de Weg van Rollecate en de Industriereweg.

2.3 Gebiedsbeschrijving

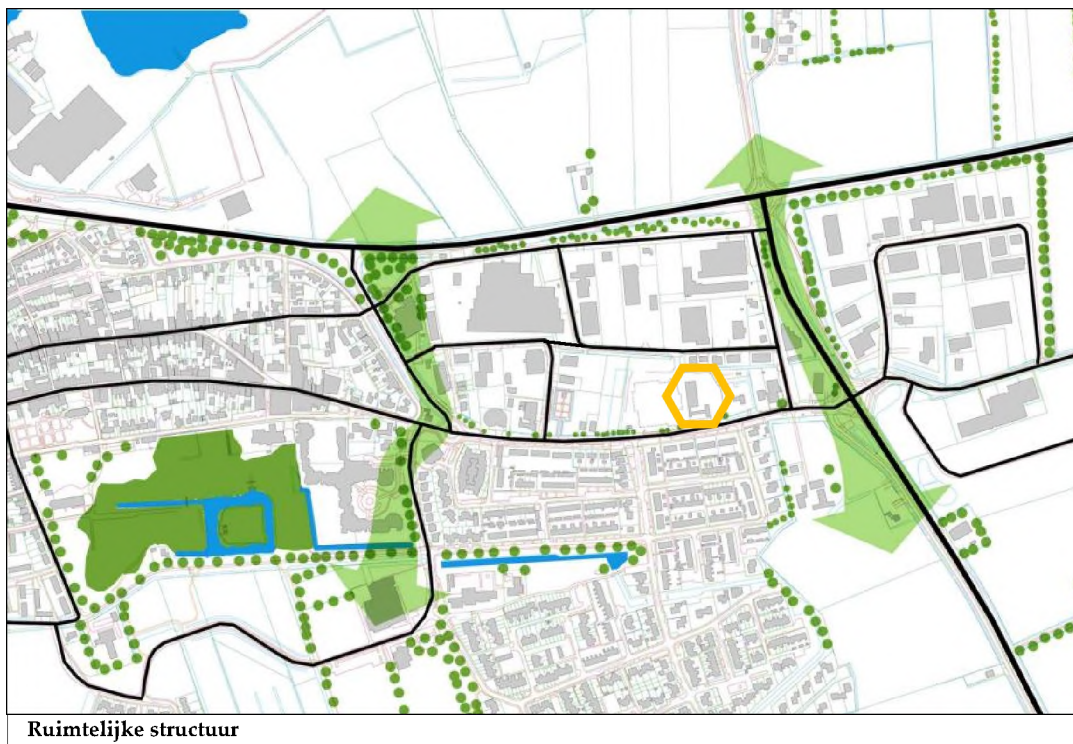
2.3.1 Historie

Het Hoge Land van Vollenhove ligt op een stuwwal, ontstaan in de voorlaatste ijstijd. Landijs stuwde de toen aanwezige kleibodem op. Op de rug is dekzand afgezet dat tegenwoordig voor bouwland of weiland in gebruik is. Dit sterke reliëf is nog in grote mate herkenbaar. In de okselvormige uitsparing ten zuiden van Vollenhove is veen aangegroeid. Dit gebied is later ingepolderd als de Bentpolder. De stad Vollenhove is aan de westelijke rand van de stuwwal gelegen, aan de voormalige grens met de Zuiderzee.

Langs de slingerende dijk van de voormalige Zuiderzee liggen voornamelijk zeekleigronden, zandgronden en overslaggronden bij oude dijkdoorbraken. Binnendijs heeft de verkaveling vanaf de dijk plaatsgevonden. De verkaveling bestaat uit smalle, onregelmatige strokenverkaveling met sloten. In 1433 werd het 'Bedijkte Ronderbroek' ingepolderd. Als kralen aan een snoer liggen de zuiderzeestadjes Vollenhove, Blokzijl en Kuinre en de dorpskern Blankenham aan de voormalige Zuiderzeedijk.

In de 15^e eeuw had de Zuiderzee zijn vorm grotendeels gekregen, waardoor er grote vismogelijkheden ontstonden. Dorpen aan de rand van de Zuiderzee gingen leven van de visserij. De monding van het Zwarte Water en de IJssel waren rijk aan zoetwatervis. Als gevolg hiervan ontwikkelde Vollenhove zich tot een belangrijk centrum van de visserij. Doordat er in de eeuwen hierna zoveel zoetwatervissen waren gevangen, kreeg Vollenhove minder concurrentie van de Hollanders. In de 2^e helft van de 19^e eeuw leefde bijna iedere Vollenhovenaar van de visserij. Toen in 1918 werd besloten om de Afsluitdijk aan te leggen en de Zuiderzee in te polderen, nam de visserij sterk af.

Op de topografische militaire kaarten uit de 19^e en het begin van de 20^e eeuw is het plangebied weergegeven als onderdeel van de graslanden rondom Vollenhove. De eerste bebouwing op het perceel aan de Weg van Rollocate 19 is waarneembaar op de topografische kaart van 1933. Deze bebouwing wordt op de kaart van 1955 benoemd als zuivelfabriek 'De Eendracht' en is omgeven door grasland. Tussen 1955 en 1964 wordt het bestaande gebouw uitgebreid en een bijgebouw geplaatst aan de oostkant. Rond 1995 blijkt dat dit bijgebouw in oppervlakte is verdriedubbeld. Tot voor kort was in de twee panden een groot-handel in dranken gevestigd.



2.3.2 Ruimtelijke structuur

Vollenhove wordt ontsloten middels de N331 en de N762. De Weg van Rollecate fungeert als ontsluiting voor bedrijventerrein De Weijert, voor het centrum van Vollenhove en de woonwijken aan de zuidkant.

Aan de west- en oostzijde van het plangebied tekenen zich twee doorgaande groenzones af, die aan de westzijde de overgang markeert van het oude Vollenhove en de naoorlogse uitbreidingen en aan de oostzijde de bedrijventerreinen de Weijert en Schaarkampen van elkaar scheidt. Deze groene corridors verbinden in ruimtelijk opzicht het landschap ten noorden van Vollenhove met het zuidelijke landschap. Het huidige groen langs de randen van de Weijert (N331 en de Weg van Rollecate) maakt deel uit van de hoofdgroenstructuur.

Het bedrijventerrein is opgebouwd uit diverse grote hallen. Afwisselend heeft de bedrijfsbebouwing 1 of meer bouwlagen, deze zijn vlak afgedekt of met onder andere sheddaken. De gebouwen hebben geen duidelijke voorzijde. Bij enkele bedrijven is een representatieve voorbouw (kantoor of ontvangstruimte) aanwezig.

2.3.3 Het plangebied

Het plangebied is gelegen op het industrieterrein de Weijert in Vollenhove. De noord- en zuidkant van het plangebied wordt begrensd door respectievelijk de Industrieweg en de Weg van Rollecate. De oost- en westkant van het plangebied wordt begrensd met bedrijfspercelen. Aan de zuidzijde van de Weg van Rollecate zijn woningen gesitueerd. Op de percelen aan de noord-, oost en westkant zijn bedrijven gelegen.



2.4 Projectbeschrijving

2.4.1 Het planvoornemen

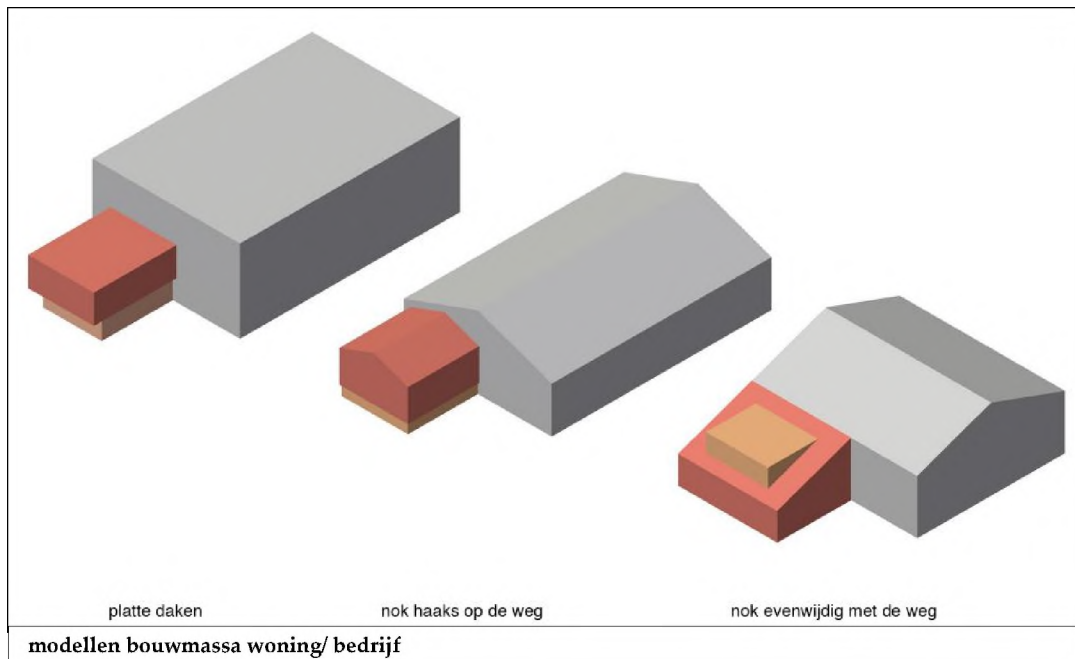
De locatie van de oude kaasfabriek wordt herontwikkeld tot kleinere bedrijfspercelen. Aan de Weg van Rollocate in combinatie met wonen, aan de noordzijde van de locatie zijn de bedrijven georiënteerd op de Centrale As (ontsluiting en front). Aan de Weg van Rollocate bepalen de woningen - gekoppeld aan de bedrijven - het aanzicht. Doordat de bedrijfswoningen aan de weg liggen, wordt hier een overgang gecreëerd tussen het woongebied ten zuiden van de weg en het bedrijventerrein. Voor de woon-werkbebouwing zijn verschillende opties mogelijk.

De locatie is verkaveld in circa 6 woon-werkkavels aan de Weg van Rollocate en circa 3 bedrijfskavels aan de Industrieweg.

Aan de Industrieweg is de rooilijn bepaald op: 12 m uit de rand van de weg.

Aan de Weg van Rollocate wordt een rooilijn voor de woningen en voor het bedrijfsgebied gehanteerd:

- rooilijn woningen: 12 meter uit de rand van de weg;
- rooilijn bedrijfsgebied: 22 meter uit de rand van de weg;
- de voorgevel van de woning dient zich in de zone vanaf 12 meter uit de rand van de weg te bevinden met een maximum bebouwingsdiepte van 15 meter.
- De afstand van de bedrijfsbebouwing tot de erfscheiding bedraagt in ieder geval aan één zijde 2 meter.
- De inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³.



Het maximaal bebouwde oppervlak per kavel wordt bepaald door de richtlijnen ten aanzien van de ontsluiting, het parkeren en de wenselijke erfruimte rond het woongedeelte ten behoeve van een groene woonuitstraling. Daarnaast neemt zelfstandige bebouwing in ieder geval aan één zijde een afstand van 2 meter tot de erfgrans in acht.

- De maximale goothoogte van de woonbebouwing bedraagt 6,50 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.
- De maximale goot- en bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing bedragen 12 meter.

Woning en bedrijfshal vormen één samenhangend geheel. Daarvoor zijn verschillende modellen opgesteld.

- woning en bedrijfshal hebben beiden een plat dak;
- woning en bedrijfshal hebben beiden een kap met de nok haaks op de as van de weg;
- woning en bedrijfshal hebben beiden een kap met de nok evenwijdig aan de as van de weg.

2.4.2 Ontsluiting en parkeren

Omwille van de wenselijke groenuitstraling aan de Weg van Rollecate en de ruimtelijke kwaliteit van de Industrieweg, als centrale as op het bedrijventerrein, worden de kavel-entrees twee aan twee gekoppeld tot één dam. Uit efficiëntieoverweging kunnen twee entrees worden samengevoegd tot één gemeenschappelijke.

Ten aanzien van het parkeren bij de bedrijven en de bedrijfswoningen geldt dat niet in de straat mag worden geparkeerd, maar alle benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen gelden de normen, zoals gesteld in de ASVV CROW-publicatie 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom'. Deze publicatie geeft geen specifieke normen voor bedrijfswoningen, derhalve wordt hiervoor aansluiting gezocht bij de normen voor woningen.



Voor een niet stedelijk gebied (waarbinnen Vollenhove valt) geldt een norm van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. Omdat het een bedrijfswoning betreft en in ieder geval één bewoner in het bedrijf werkzaam is, kan 1 parkeerplaats samenvallen met een parkeerplaats voor het bedrijfsgedeelte.

Voor het bedrijfsgedeelte wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Er kan zowel voor als achter het bedrijf ruimte voor parkeren worden gemaakt. In de groene zone langs de Weg van Rollecate (tot 12 meter uit de rand van de weg) is parkeren slechts in beperkte mate toegestaan: 1 à 2 per kavel.

2.4.3 Beeldkwaliteit

Centrale As

Met de herontwikkeling van de locatie van de oude kaasfabriek is de mogelijkheid ontstaan om een begin te maken met het revitaliseren van het bedrijventerrein De Weijert. Het opwaarderen van de Productieweg/Industrieweg tot een Centrale As is daarin een belangrijke stap. Het opnieuw profileren van de Industrieweg/Productieweg is een taak van de gemeente. Het ligt op de weg van de ondernemers om daar met hun bedrijf aan bij te dragen, o.a. door:

- een moderne eigentijdse architectuur en hoge eisen aan het front van het gebouw;
- geleiding aanbrengen in de massa-opbouw: bedrijfshal, kantoorgedeelte, entree(s);
- met kleur- en materiaalkeuze de massageleding ondersteunen; niet bont, maar samenhangend.

Weg van Rollecate

De insteek bij de weg van Rollecate is een andere: daar is het lintkarakteristiek die het beeld moet bepalen. Om dat te bereiken is gekozen voor een woon/werkontwikkeling, waarbij de woningen met voortuinen het beeld aan de Weg van Rollecate bepalen. Het bedrijfsgedeelte ligt verder naar achteren. De volgende richtlijnen zijn van toepassing:

- eigentijdse invulling in de bestaande lintkarakteristiek;
- materiaalgebruik uit de omgeving;
- architectuur van de woning afstemmen op die van de bedrijfshal, maar dat betekent niet dat het hetzelfde moet zijn; afwijkend mag, mits van hoge architectonische kwaliteit geen (uitgesproken stedelijk woningtype of boerderette).

Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie en uitgangspunten

3.1 Planologische kaders

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren.

3.2 Rijksbeleid en Europees beleid

3.2.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoerstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor alle vier pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald dient te worden. Voor het plangebied is specifiek het eerste punt van belang. Bij deze pijler moeten verstedelijking en economische activiteiten binnen nationaal stedelijke netwerken worden gebundeld.

Het initiatief betreft de herstructurering van een bedrijfskavel op een bedrijventerrein in de kern Vollenhove. Het is een aanpassing die past binnen het rijksbeleid, zoals beschreven in de Nota Ruimte.

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

Aan de Nota Ruimte is een Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid toegevoegd. Deze realisatieparagraaf heeft de status van een structuurvisie. In de realisatieparagraaf geeft het kabinet aan hoe het de nationale belangen (de belangen waarvoor het rijk de verantwoordelijkheid neemt) wil verwezenlijken. Daarbij wordt met name ingezet op een zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden (de nationale landschappen en de ecologische hoofdstructuur) en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen de medeoverheden over de voorbereiding van bestemmingsplannen en projectbesluiten overleg te voeren met het rijk indien nationale belangen in het geding zijn. De Realisatieparagraaf geeft helderheid over de nationale belangen en daarmee ook over de vraag of een ruimtelijk plan vooroverleg met het rijk noodzakelijk is.

In de Realisatieparagraaf benoemt het kabinet 34 nationale ruimtelijke belangen. Deze omvatten globaal genomen:

- de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;

- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op onderhavig plangebied rust vanuit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijke Beleid geen nationaal belang. Vooroverleg met het Rijk wordt niet noodzakelijk geacht.

3.2.2 *Verdrag van Malta*

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

- *Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden*
Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn.
- *Behoud in situ*
Er wordt naar gestreefd archeologische waarden op de plaats zelf te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd. Indien mogelijk worden de resten ingepast in de ontwikkeling, zodat ze tast- en goed zichtbaar blijven.
- *Verstoorder betaalt*
Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Het verdrag is ook vertaald in de Nederlandse wetgeving, namelijk de Monumentenwet. Daarnaast komt het verdrag ook terug in onder andere de Ontgrondingswet. Het is dan ook belangrijk dat de ontwikkelingen in het plangebied conform het verdrag zijn, en daarmee dan ook conform de wet.

Het plangebied is volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart gelegen in een gebied waarvan de archeologische waarden niet bekend zijn. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op het aspect 'Archeologie'.

3.2.2 *Modernisering Monumentenzorg*

Belangrijke doelen van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. Een concrete uitwerking is onder andere de (in ontwikkeling zijnde) Rijksstructuurvisie Cultureel Erfgoed.

Het ministerie van OC&W heeft in 2009 de beleidsbrief MoMo opgesteld. De beleidsbrief geeft de nieuwe visie op de monumentenzorg weer. In november 2009 stemde de Tweede Kamer hier mee in.

De modernisering monumentenzorg is gebaseerd op 3 pijlers:

- Pijler 1: Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening.
Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijker rol spelen.
- Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving.
Minder, kortere en eenvoudiger procedures, afstand tussen expert en leek kleiner, meer vrijheid en keuzemogelijkheden voor monumenteneigenaren.
- Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen.
Historische gebouwen, complexen, terreinen en landschappen kunnen hun functie en daarmee hun gebruik verliezen. Dit kan leiden tot verval waardoor belangrijke cultuurhistorische waarden verloren gegaan. Het toekennen van een andere bestemming bijdragen aan het behoud. Eigenaren kunnen hiervoor subsidie krijgen, zowel voor het onderzoeken van de mogelijkheden voor een nieuwe bestemming als voor het wind- en waterdicht houden van de monumenten tijdens de ontwikkeling.

Concreet heeft de modernisering geleid tot aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 januari 2012, de Visie erfgoed en ruimte, de afbouw van aanwijzing beschermde stads- en dorpsgezichten en, misschien wel het belangrijkste: een verandering in de manier van denken: cultureel erfgoed als belangrijke factor en kans in ruimtelijke ontwikkelingen.

Het is dus essentieel dat RO en erfgoed elkaar in een vroeg stadium van het plantraject vinden. De 'RO'er' zal zich bewust moeten zijn van het cultuurhistorische waarden en deze meenemen in de planvorming.

De historische kern van Vollenhove is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het plangebied zelf ligt buiten het beschermd stadsgezicht. Met de realisatie van het planvoornemen worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

3.2.4 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, vogels en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen.

Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen.

Beleven houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden.

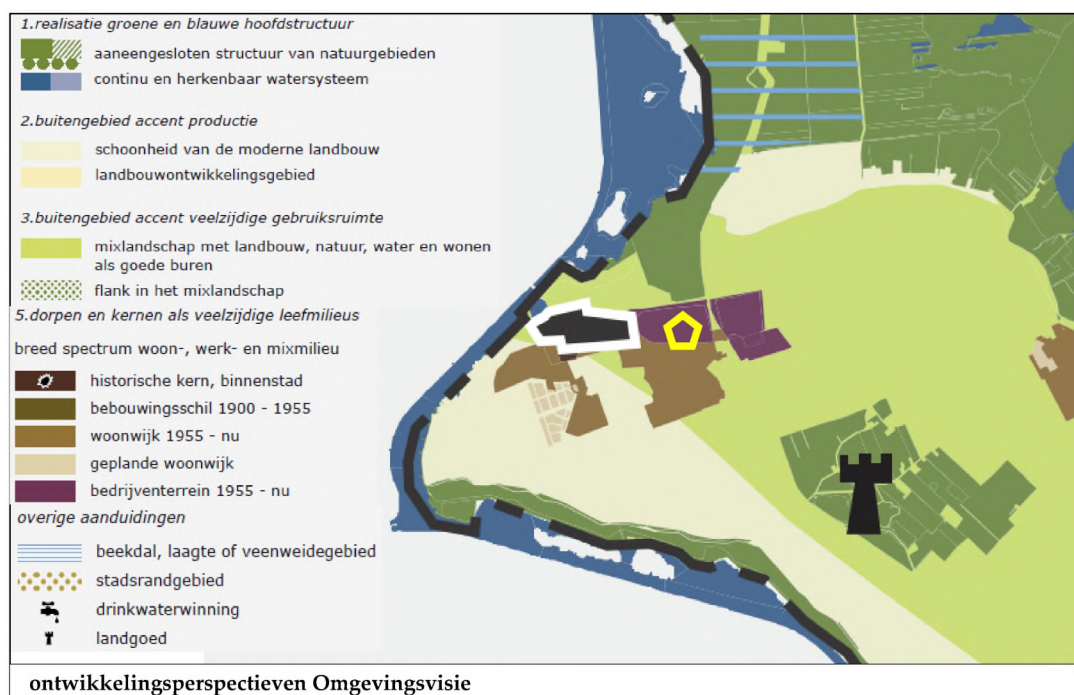
Met *gebruiken* wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn.

Beschermen wil zeggen het duurzaam beschermen van flora en fauna.

Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden.

Het ministerie van Landbouw Natuur en Visserij neemt hierin het voortouw, door Natura 2000-gebieden aan te wijzen. Bij het aanwijzen van een gebied wordt op basis van enkel ecologische argumenten bepaald welke natuurwaarden op welke locatie geholpen moeten worden en welke doelstellingen daarbij behaald moeten worden.

Voor ieder definitief aangewezen natuurgebied dient een beheersplan opgesteld te worden met een looptijd van zes jaar. Een dergelijk beheersplan wordt opgesteld in goed overleg met eigenaren, beheerders en betrokken overheden (met name gemeenten, waterschappen en provincies). Het plan geeft weer wat er moet gebeuren om de gestelde doelen te bereiken en wie daarvoor verantwoordelijk is. Natura 2000 komt terug op bepalingen in de Natuurbeschermingswet. Gemeenten zijn derhalve verplicht om beheersplannen ten aanzien van Natura 2000-gebieden door te laten werken in het betreffende bestemmingsplan, indien een dergelijk gebied (gedeeltelijk) binnen het plangebied valt. Het plangebied ligt nabij Natura 2000 gebied de Weerribben. In paragraaf 4.2 wordt aangetoond dat het planvoornemen geen invloed heeft op het nabij gelegen Natura 2000 gebied.



3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Provinciale staten van de provincie Overijssel hebben op 1 juli 2009 de 'Omgevingsvisie Overijssel' vastgesteld. Deze visie is de opvolger van het Streekplan Overijssel 2000+. In de omgevingsvisie staan de volgende thema's centraal:

- **Duurzaamheid:**
"Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". De provincie wil duurzaamheid realiseren door transparante en evenwichtige afwegingen van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. Het geheel van de beleidskeuzes moet de duurzaamheid van de leefomgeving versterken. De keuze voor duurzaamheid uit zich bijvoorbeeld in het Duurzaamheidsplan 2009-2012 en het Jaarplan Duurzaamheid 2010.
- **Ruimtelijke kwaliteit:**
"Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat mensen belangrijk is. Of duurzamer gesteld: wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Bij het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene- als de stedelijke omgeving zijn te onderscheiden in 4 lagen: een natuurlijke laag (in en op de bodem); een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem); een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Het plangebied ligt volgens de ontwikkelingsperspectievenkaart binnen een bedrijventerrein en maakt deel uit van de laag stedelijke laag. Binnen de stedelijke laag is ruimte voor het versterken van de ruimtelijke structuren. Het planvoornemen betreft de herstructurering van een bedrijfsperceel. Dit draagt bij aan een verbetering van de leefomgeving en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Hiermee sluit het planvoornemen aan op het provinciale beleid.



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Het vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Vollenhove – 't Rollecatte' vastgesteld door de raad d.d. 13 juni 1989. De vigerende bestemming ter plaatse van het plangebied is 'bedrijfsdoeleinden'. Gronden aangewezen voor 'bedrijfsdoeleinden' zijn bestemd voor bedrijven met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven.

Binnen het plangebied zijn de gronden uitsluitend bestemd voor bedrijven welke voorkomen in de categorieën 1, 2 en 3 van bijlage 2 van de regels.

Op de tot 'bedrijfsdoeleinden' bestemde gronden mogen – met uitzondering van dienstwoningen – uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:

- de gebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- de op de kaart aangegeven maximale goothoogte van een gebouw in acht wordt genomen;
- de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 10 meter bedraagt, tenzij die anders op de kaart wordt aangegeven;
- de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 4 meter bedraagt;
- de hoogte van de andere-bouwwerken ten hoogste bedraagt 2,25 meter indien het erfafscheidingen betreft, 10 meter in overige gevallen.

Het planvoornemen betreft de bouw van bedrijfsruimten en bedrijfswoningen. Het planvoornemen past niet binnen de bouwvlakken en maatvoeringen, zoals deze op de plankaart gegeven zijn. Daarnaast laat de bedrijvenlijst uit het vigerende bestemmingsplan bedrijvigheid toe die de gemeente Steenwijkerland niet langer wenselijk acht op het bedrijventerrein in de kern Vollenhove.

3.4.2 *Het toekomstige bestemmingsplan*

Met dit bestemmingsplan wordt de herontwikkeling en de inperking van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het plangebied mogelijk gemaakt. Hiervoor wordt de huidige bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' aangepast conform IMRO2008 en zal de bestemming 'Bedrijventerrein' krijgen.

De verbeelding behorende bij deze toelichting is opgesteld conform IMRO2008. Het gaat om een partiële herziening van een bestemmingsplan dat voor 1 oktober 2010 is vastgesteld. De regels zijn afgestemd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en voldoen aan de SVBP2008.

3.4.3 *De Welstandsnota*

De Welstandsnota 2004, vastgesteld d.d. 5 februari 2004, gaat over de kwaliteit van de bebouwing in de gemeente Steenwijkerland. Het plangebied valt binnen het gebied Vollenhove-overig van de gemeente Steenwijkerland. Voor de welstandsnota zijn met name de volgende criteria van belang:

Beleid:

- Nieuwe bedrijfsbebouwing langs de doorgaande wegen dient een versterking van de architectonische kwaliteit te geven met speciale aandacht voor kleuren en materialen.

Criteria:

Situering

- Het representatieve gedeelte van het gebouw dient zich naar de openbare weg te richten.

Vormgeving

- De bebouwing kan in maat en schaal variëren maar dient afgestemd te worden op de bebouwing in de directe omgeving.
- Langs doorgaande wegen en op belangrijke zichtlocaties worden bouwplannen voor verandering en nieuwbouw ook beoordeeld aan de hand van de criteria voor architectonische kwaliteit uit paragraaf 6.2 van de Welstandsnota.
- Uitbreidingen dienen ondergeschikt zijn aan het bestaande gebouw en dienen daar qua vormgeving mee te harmoniëren.
- De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam- en deuropeningen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.

Detailering, kleuren en materialen

- Diverse kleuren en materialen zijn toegestaan mits deze harmoniëren met de directe omgeving en het bestaande gebouw.
- Aan de randen met het buitengebied dienen geen grote lichte en/of reflecterende vlakken te worden toegepast.

De oriëntatie van de industriële bebouwing op het bedrijventerrein De Weijert is alzijdig, maar de toegangen zijn aan de doorgaande wegen gelegen.

De silo steekt boven de overige bebouwing uit. De enkele latere bedrijfsgebouwen zijn middelgroot tot groot en opgebouwd uit plaatmateriaal zoals damwandprofiel. Soms hebben ze een representatieve voorbouw: kantoor of ontvangstruimte.

Op het bedrijventerrein dient met name langs de belangrijke wegen en de rand met het buitengebied een betere uitstraling en inpassing te worden gerealiseerd. Dit vanwege het erg functionele karakter van de vormgeving van de bebouwing.

De bedrijfsbebouwing en de bijbehorende woningen zullen te zijner tijd worden beoordeeld door de Welstandscommissie. In paragraaf 2.4.3 zijn de beeldkwaliteitsaspecten van het planvoornemen beschreven.

Conclusies

Flora- en faunawet

- Hoewel er voor het plangebied relatief weinig informatie beschikbaar is op het Natuurloket, kon in de meeste gevallen voldoende relevante informatie worden afgeleid uit de aanwezige habitat om een inschatting te kunnen maken van het belang van het plangebied voor beschermde soorten.
- Voor zwaar beschermde vaatplanten, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en overige ongewervelde is het gebied niet geschikt of deze komen niet in de omgeving voor. Deze zwaar beschermde soorten worden dan ook niet in het plangebied verwacht.
- Het voorkomen van licht beschermde amfibieën en grondgebonden zoogdieren kan niet uitgesloten worden. Voor licht beschermde dieren van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling voor de geplande werkzaamheden.
- Het voorkomen van licht beschermde soorten van alle overige groepen kan wel uitgesloten worden.
- De omgeving van het plangebied is mogelijk wel van belang voor enkele zwaarder beschermde vleermuissoorten welke hinder kunnen ondervinden van de werkzaamheden in het plangebied.
- Voor vleermuizen kunnen effecten voorkomen worden door het overdag uitvoeren van de werkzaamheden en het nemen van mitigerende maatregelen. Hiervoor is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit 'Aanvullend onderzoek locatie [REDACTED]' uitgevoerd door Altenburg & Wymega op 20 oktober 2011 is beschikbaar als aparte bijlage. Uit dit onderzoek blijkt dat bij de uitvoering van de plannen niet in strijd met de Flora- en faunawet wordt gehandeld ten aanzien van vleermuizen.
- Indien de mitigerende maatregelen in acht worden genomen is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk. Mogelijke mitigerende maatregelen die eventuele negatieve effecten van bepaalde typen verstoring kunnen voorkomen of beperken zijn in onderstaande tabel per soort weergegeven.

Soortgroep	Maatregel
Vleermuizen	• De werkzaamheden tijdens de aanlegfase overdag uitvoeren. • Tijdens de gebruiksfase is het aan te raden gebruik te maken van punt- en bronverlichting met zo min mogelijk uitstraling. De verlichting wordt dus goed gericht door bijvoorbeeld het gebruik van speciale lampen die het licht zoveel mogelijk naar beneden af richten. Wanneer dit echter niet opgenomen wordt is nader vleermuisonderzoek noodzakelijk. Tijdens dit onderzoek zal gekeken worden of en zo ja, in welke mate de randen van het plangebied gebruikt worden als vliegroute en wat de mogelijke effecten van de toename van licht op deze eventueel aanwezig vleermuizen kunnen zijn.
Vogels	• Werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren, de werkzaamheden voor het broedseizoen starten en continu uit te voeren of het gebied voor het broedseizoen ongeschikt te maken voor broedvogels. • Wanneer er vlak voor het broedseizoen wordt begonnen met de werkzaamheden zal het plangebied gecontroleerd moeten worden op broedvogels en broedplaatsen. • Indien toch in het broedseizoen gewerkt gaat worden dient het plangebied ongeschikt te worden gemaakt voor broedvogels (voor het broedseizoen (half maart – half juli) door de vegetatie te verwijderen. Indien in het broedseizoen wordt gestart moet het plangebied gecontroleerd worden op de aanwezigheid van broedvogels vlak voordat de werkzaamheden van start gaan.

Naast de hiervoor omschreven noodzakelijke maatregelen dient in het kader van de zorgplicht de volgende algemene maatregel in acht te worden genomen:

- De periode met overlast zo veel mogelijk beperken. Het concentreren van werkzaamheden in de tijd beperkt de schade aan flora en fauna.
- Beperken van het werkgebied. Het concentreren van de werkzaamheden op één werkgebied beperkt de schade aan flora en fauna.

Daarnaast is in onderstaande tabel weergegeven in welke periode de werkzaamheden het best uitgevoerd kunnen worden in verband met het broedseizoen.

Soortgroep	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Vissen												
Broedvogels												
Niet-broedvogels												

Toelichting

Rood	Ontheffing wordt niet verleend. Indien voorafgaand aan het broedseizoen wordt gestart is het (met betrekking tot broedvogels) mogelijk door te werken in het broedseizoen.
Groen	Optimale periode voor werkzaamheden.

EHS en Natura 2000-gebied de Wieden

- Er vinden geen activiteiten plaats binnen de grenzen van de EHS en Natura 2000-gebied de Wieden. Er is tevens getoetst op externe werking, activiteiten in de omgeving van het EHS- en Natura 2000 gebied.
- Indien maatregelen in acht worden genomen tijdens de werkzaamheden zullen naar verwachting de wezenlijke kenmerken van de EHS niet worden aangetast. Het project heeft naar verwachting geen significant negatieve effecten op de Natura 2000 gebieden ten aanzien van geluid en trillingen. Wel dienen de hierna beschreven maatregelen als werkwijze beschouwd te worden. Deze dienen (privaatrechtelijk) opgenomen te worden in de werkwijze van de uit te voeren partij.

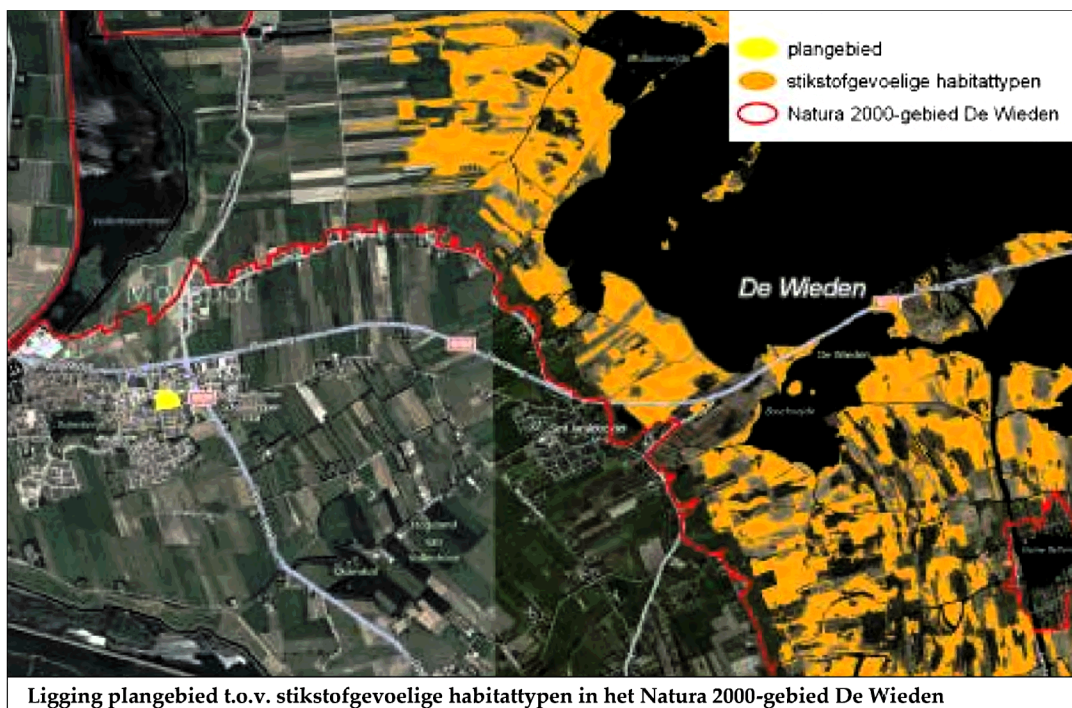
Werkwijze Natura 2000-gebied en Ecologische hoofdstructuur:

De geluidemissie veroorzaakt door het heien kan worden onderverdeeld in geluid dat zich door de lucht voortplant en geluid dat zich door de ondergrond voortplant. Geluidsmitigerende maatregelen zoals het voorzien van de heimachine van een geluidsmantel hebben voornamelijk betrekking op het luchtgeluid. Dit is vooral van belang voor vogels. Voor vissen is echter geluid wat door de ondergrond naar het water wordt getransporteerd van grote invloed. In het kader van de Natuurbeschermingswet dienen daarom maatregelen genomen te worden voor zowel het luchtgeluid als geluid dat zich door de ondergrond en water voortplant.

Geluidemissie door heien en de tot gevolg hebbende verstoring kan worden gereduceerd door de volgende maatregelen te treffen:

- gedempt heien, dus gebruik van een geluidgedempt hydraulisch blok (door middel van een geluiddempende adapter en muts);
- gebruik van een geluiddempende balg bij het (uit)heien van vibropalen;
- gebruik van trillingsarme schroefpalen (voor geluid onder de grond);
- gebruik van geluidgedempte generatoren;
- planning van de werkzaamheden buiten de gevoelige periodes van vogels.

Daarnaast dient het heien uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen van vogels, dat wil zeggen, buiten de periode half maart tot half augustus.



- Het is op dit moment onbekend tot welke stikstofdepositie het project precies kan leiden. Dit moet worden bepaald door middel van modelberekeningen. Deze zullen in een later uit te voeren notitie worden gepresenteerd en geven aan of significant negatieve effecten al dan niet uitgesloten kunnen worden. Wanneer uit de notitie blijkt dat deze niet uitgesloten kunnen worden is een Passende beoordeling noodzakelijk.

4.2.2 Aanvullend onderzoek

Naar aanleiding van de conclusies uit de Ecoscan en Voortoets is aanvullend onderzoek gedaan naar stikstofdepositie en vleermuizen. Het rapport 'Aanvullend onderzoek locatie [redacted]' uitgevoerd door Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek bv, nr. 1831vho.11, d.d. 20 oktober 2011 is als aparte bijlage beschikbaar.

Stikstofdepositie

Uit de uitgevoerde Voortoets is gebleken dat zonder nadere analyse significant negatieve effecten als gevolg van een veranderde stikstofdepositie door een toename van de verkeersintensiteit niet kunnen worden uitgesloten (Schoppers 2011).

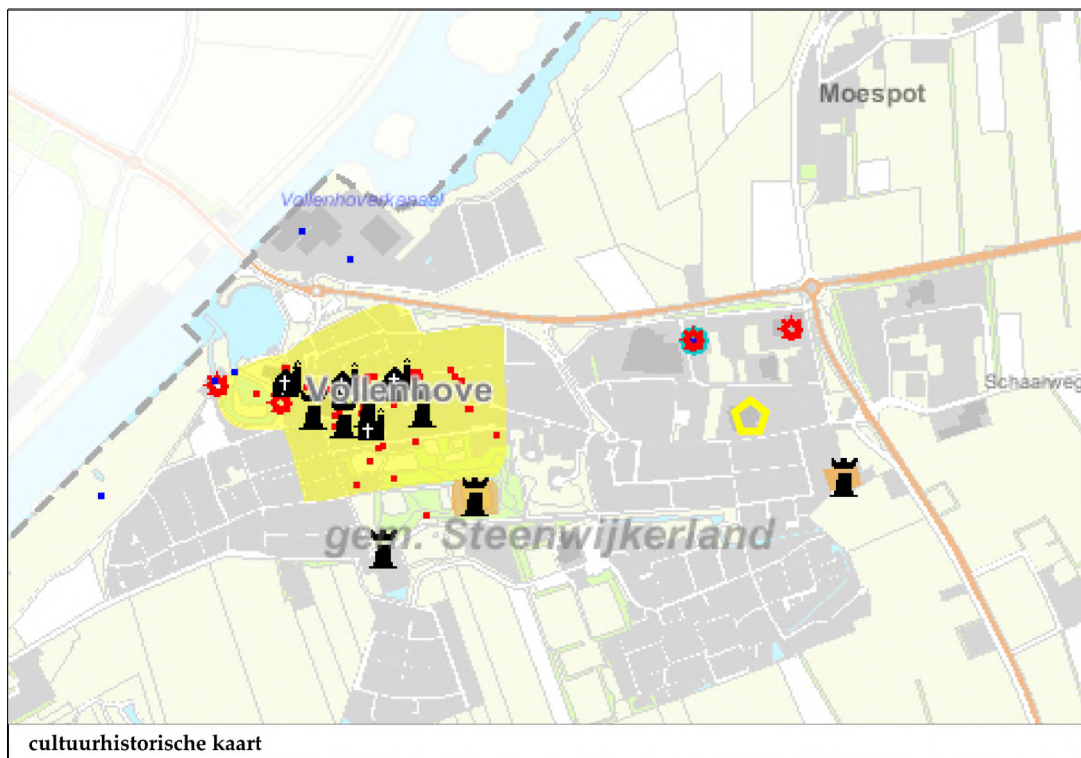
Uit onderzoek naar de bijdrage van wegen aan stikstofdepositie blijkt dat het effect afneemt naarmate de afstand tot de weg groter wordt. Aangenomen wordt dat buiten een afstand van 1 km de achtergrondconcentratie overheerst (Rijkswaterstaat in Provincie Overijssel 2009). Bij berekeningen aan het verloop van emissies langs de A8 in het Oostzaanerveld bleek de bijdrage in het open landschap op een afstand van 200 meter reeds verwaarloosbaar ten opzichte van de achtergrondwaarden (Boddeke et al. 2006 in [redacted] et al. 2009). Hieruit blijkt dat de effectafstand van stikstofemissie langs wegen mogelijk varieert van 200 tot 1.000 m. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitatype (H4010 Vochtige heide) ligt op een afstand van minimaal 1.821 m van het plangebied. Deze afstand is ruimschoots meer dan de effectafstand.

Uit het onderzoek blijkt dat de toename van de verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkelingen op de locatie [REDACTED] niet zal leiden tot een meetbaar hogere stikstofdepositie op de stikstofgevoelige habitattypen in De Wieden. Hieruit volgt dat geen sprake is van een kans op een (significant) negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de stikstofgevoelige habitattypen van het Natura 2000-gebied De Wieden.

Vleermuizen

In de Ecoscan werd ten aanzien van vleermuizen gesteld, dat er een beperkt negatief effect kan optreden door een toename van lichtuitstraling op een mogelijk aanwezige foerageer- en vliegroute langs de randen van het plangebied (Schoppers 2011). Tevens werd geadviseerd de mogelijke lichtuitstraling te minimaliseren door het gebruik van lampen die het licht zoveel mogelijk naar beneden richten en het overdag uitvoeren van de werkzaamheden. Indien geen maatregelen zouden worden getroffen en deze niet zouden worden opgenomen in het bestemmingsplan, dan zou aanvullend vleermuisonderzoek noodzakelijk zijn.

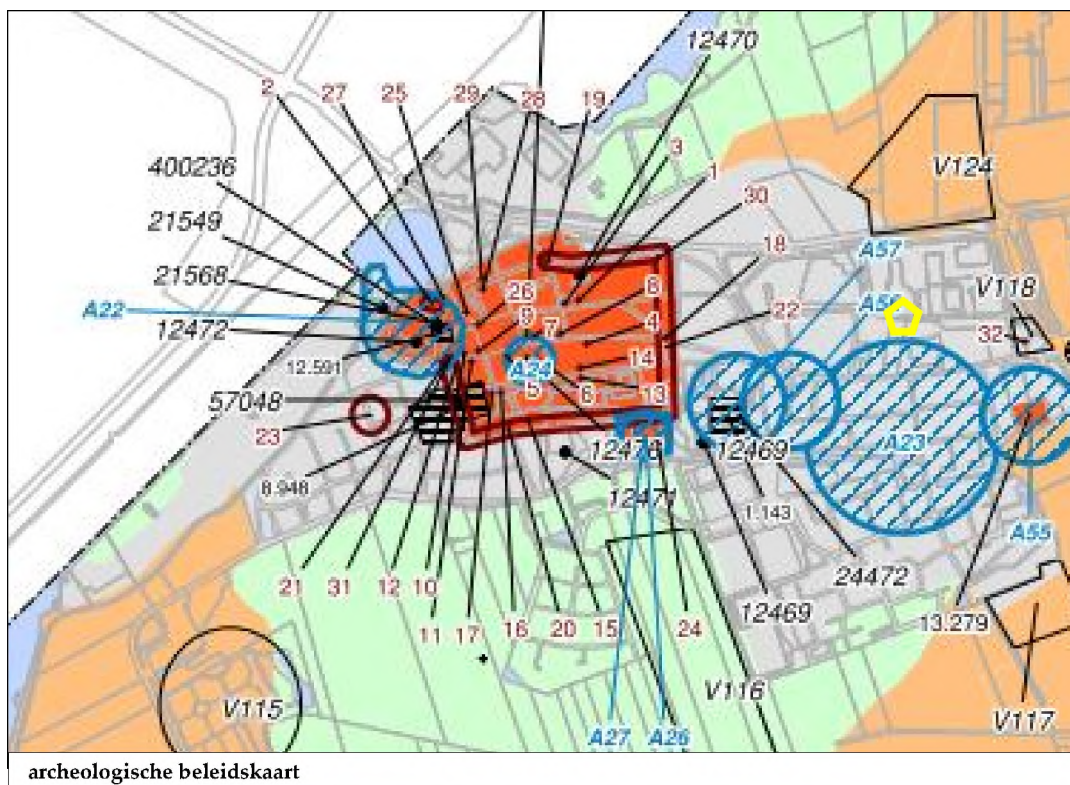
Ten aanzien van dit aspect zou toegevoegd kunnen worden dat de functie van de randen van het plangebied als vliegroute beperkt zijn. Dit ligt in het feit dat er in de huidige situatie al sprake is van straatverlichting en doordat langs de randen weinig doorlopende begeleidende elementen aanwezig zijn, zoals bomenrijen en huizenblokken. Bovendien zijn in de directe omgeving van het plangebied voldoende alternatieve potentiële vliegroutes voor vleermuizen aanwezig langs andere straten in en langs de bebouwde kom. Om deze redenen kan worden geconcludeerd, dat de functionele leefomgeving van in de omgeving aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen ten aanzien van vliegroutes blijft gewaarborgd. Ten aanzien van foerageergebied kan aan de bevindingen van uit de Ecoscan worden toegevoegd, dat binnen de actieradius van de mogelijk aanwezige vleermuissoorten voldoende alternatief en kwalitatief beter foerageergebied beschikbaar is. Om deze reden kan ook ten aanzien van foerageergebied geconcludeerd, dat de functionele leefomgeving van in de omgeving aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen blijft gewaarborgd. In de Ecoscan werd geconcludeerd dat in het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn (Schoppers 2011). Uit het bovenstaande volgt, dat bij de uitvoering van de plannen niet in strijd met de Flora- en faunawet wordt gehandeld ten aanzien van vleermuizen.



4.3 Cultuurhistorie

De Cultuurhistorische atlas Overijssel biedt informatie over historische landschapsstructuren, bouwkundige monumenten en archeologische vindplaatsen in kaart, foto en toelichting. De gegevens op de kaart zijn afkomstig van de rijksdienst voor monumentenzorg (RDMZ), rijksdienst voor het oudheidkundig bodemonderzoek (ROB), stichting Het Oversticht en de provincie Overijssel.

Nabij het plangebied ligt een cultuurhistorisch waardevol gebied en zijn cultuurhistorisch waardevolle elementen te vinden. Het oude centrum van Vollenhove is aangewezen als archeologisch monument. Verder zijn er in de buurt van het plangebied buitenplaatsen monumentale panden en industrieel erfgoed te vinden. Met deze ontwikkeling worden deze elementen niet aangetast.



4.4 Archeologie

De gemeente Steenwijkerland beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op deze kaart is de archeologische verwachtingswaarde van de gronden binnen de gemeente weergegeven. Ook zijn de archeologische monumenten aangeduid. Voor delen van de bebouwde kom en het water kan geen verwachtingswaarde worden gegeven, omdat hiervoor de gegevens ontbreken.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en een archeologische verwachting kan niet aan het plangebied worden gegeven. Bij het planvoornemen vindt herontwikkeling plaats, waarbij graafwerkzaamheden nodig zijn die eventueel aanwezige archeologische grondsporen kunnen verstoren. Daarom is er een archeologisch bodemonderzoek noodzakelijk. Het onderzoek 'Inventariserend Archeologisch veldonderzoek Vollenhove, Weg van Rollecate 19' uitgevoerd door De Steekproef op 12 juni 2010 is als aparte bijlage beschikbaar.

Aan de Weg van Rollecate 19 te Vollenhove, gemeente Steenwijkerland heeft een inventariserend archeologisch veldonderzoek plaatsgevonden. Doel van het onderzoek is vast te stellen of in het gebied archeologische waarden aanwezig zijn die door toekomstige bodemingrepen bedreigd worden. Het onderzoek bestaat uit een bureau- en een veldonderzoek. Bij het bureauonderzoek zijn bronnen geraadpleegd op het gebied van fysieke geografie, archeologie en historische geografie. Bij het veldonderzoek is een veldkartering uitgevoerd en zijn acht boringen verricht om archeologische indicatoren op te sporen en om de gaafheid van de bodem te bepalen.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat uit het plangebied in het verleden geen archeologische waarden gemeld zijn. Binnen zeshonderd meter rondom het plangebied zijn aanwijzingen voor drie havezathes gevonden. Uit het veldonderzoek blijkt dat de kwaliteit van de bodem slecht is. Daardoor zullen eventuele archeologische grondsporen sterk zijn aangetast. Aanwijzingen voor dergelijke sporen zijn er niet aangezien geen indicatoren zijn gevonden zoals bewerkt vuursteen, scherven aardewerk en dergelijke. Het advies luidt om geen nader onderzoek te ondernemen.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Aan de Weg van Rollecate 19 te Vollenhove wordt 'locatie oude kaasfabriek' ontwikkeld. De locatie verandert van een industrieel gebruik met een fabriek naar circa 6 woon-werkkavels. Voor deze wijziging van gebruik van de locatie is een bestemmingsplanwijziging nodig. Hiervoor wordt onder andere de watertoets doorlopen om de gevolgen van de wijziging op de waterhuishouding in kaart te brengen en om in samenspraak met het waterschap deze gevolgen te voorkomen of te verminderen.

In de waterparagraaf wordt besproken hoe het huidige watersysteem er uit ziet, wat de veranderingen zijn ten opzichte van de huidige situatie en wat voor uitgangspunten het waterschap hiervoor stelt. De waterparagraaf wordt afgesloten met een conclusie wat betreft hoe om te gaan met water in de toekomstige situatie.

5.2 Beleid en proces

De Watertoets is een procesinstrument (vastgelegd in de BRO artikel 3.1.1.1) waarmee dient te worden bereikt dat de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken in de ruimtelijke planvorming. Hierdoor wordt invulling gegeven aan de beleidsdoelstellingen in het plangebied en kan het water de ruimte gegeven worden die het nodig heeft.

Om de uitgangspunten voor de watertoets te bepalen is op 10 augustus 2010 het waterschap Reest en Wieden benaderd met het verzoek de eisen en/of randvoorwaarden ten aanzien van dit plan aan te geven. Dit heeft 1 september 2010 geresulteerd in een zogenoemd 'watertoetsdocument'. Op 19 oktober 2010 is hetzelfde verzoek neergelegd bij de gemeente Steenwijkerland, de gemeente heeft 26 oktober 2010 haar informatie, wensen en eisen gedeeld in een telefoongesprek.

5.3 Waterhuishouding

5.3.1 Huidige situatie

Het plan ligt in het stroomgebied van 'Buitenwater'. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door een watergang van het waterschap. De hoogte van het maaiveld varieert tussen circa NAP + 1,9 m en circa NAP+ 2,4 m en ligt daarmee iets hoger dan de omgeving.

5.3.2 Bodemopbouw

De bodem is niet gekarteerd omdat de locatie in bebouwd gebied ligt. Rondom Vollenhove komen aan de noordzijde oude kleigronden voor, aan de oostzijde zandgronden en aan de zuidzijde veengronden. De locatie bevindt zich aan de oostzijde van Vollenhove, meest waarschijnlijk is een zandgrond aanwezig aangezien van oudsher op zandgronden is gebouwd.

Zowel de gemeente Steenwijkerland als het waterschap Reest en Wieden geven aan bekend te zijn met slecht waterdoorlatende bodemlagen in dit deel van Vollenhove.

Uit de boorgegevens van boringen die in Dinoloket zijn opgenomen, blijkt dat de bovengrond tot circa 6 meter uit klei en leem bestaat. Daaronder is zand aanwezig.

5.3.3 Grondwater

Voor bebouwd gebied is geen kartering van grondwatertrappen aanwezig op de bodemkaart. Rondom Vollenhove is aan de zuid- en oostzijde een grondwatertrap gekarteerd, dit is grondwatertrap 11 (2). Grondwatertrap 11 heeft een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 0-40 cm-mv en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van 50-80 cm-mv.

Op de locatie is een peilbuis aanwezig geweest waarvan de grondwaterstanden zijn gemeten in de periode van juni 1977 tot oktober 1999. Uit de meetgegevens blijkt dat van augustus 1988 tot ongeveer mei 1996 grondwater onttrokken is. De grondwaterstanden voor en na de onttrekking geven een beeld van de huidige grondwaterstanden. Zowel voor als na de onttrekking zijn kortdurend hoogste grondwaterstanden gemeten van -0,85 m t.o.v. NAP (= circa 2,9 m-mv).

Over het algemeen schommelen de standen rond 2 meter minus NAP (= circa 4 m-mv). Kanttekening is dat deze filter erg diep staat (circa 40 m-mv). Peilbuizen in de omgeving met een filterstelling in de eerste 3 meter minus maaiveld in de omgeving (1999 en 2009) laten een beeld zien van een grondwaterstand van circa 2 - 3 m-mv.

Er zijn geen situaties van wateroverlast bekend bij de gemeente Steenwijkerland.

Zoals aangegeven in de paragraaf 'bodempopbouw' is het mogelijk dat slecht waterdoorlatende bodemlagen aanwezig zijn. Indien een dergelijke bodemlaag aanwezig is op geringe diepte kan dit leiden tot drassige omstandigheden door stagnerend hemelwater.

Aanbevolen wordt om hierop te letten wanneer bodemonderzoek wordt uitgevoerd.

5.3.4 Oppervlaktewater

Aan de noordzijde van de planlocatie loopt een watergang van het waterschap die water afvoert van oost richting west. Deze watergang stroomt vanuit het buitengebied (watergang langs Schaarweg) door Vollenhove (langs Industrieweg, kruist De Weyert en de Flewoveweg) weer naar het buitengebied ten noorden van Vollenhove en stroomt uit in het meer van Vollenhove. De waterstanden in de watergang fluctueren met de standen in dit meer. De mate van fluctuatie is opgevraagd bij waterschap Reest en Wieden. Het waterpeil kan wel 1,4 meter stijgen. De watergang is een belangrijke afvoerroute, zo min mogelijk obstakels (bochten, duikers) en zoveel mogelijk oppervlaktewater is het devies.

5.3.5 Riolering

In de huidige situatie is in Vollenhove een gemengd rioolstelsel aanwezig. Het voornemen bestaat om bij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk met een gescheiden stelsel uit te voeren. Het huidige gemengde stelsel heeft voldoende capaciteit om het dwa van de 6 woon-werkkavels aan te sluiten.

Voor het regenwater bestaat de volgende voorkeur: infiltratie in de bodem - afvoer naar oppervlaktewater - afvoer (middels een apart leidingstelsel) naar gemengd riool.

5.3.6 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal door nieuwe indeling van de locatie in werkkavels de hoeveelheid verhard oppervlak afnemen. Hierdoor zal er meer hemelwater rechtstreeks infiltreren in de bodem. Naar verwachting is de doorlatendheid van de bodem niet voldoende om hemelwater te infiltreren. Het hemelwater van de locatie zal worden afgevoerd richting de watergang aan de noordzijde van de planlocatie.

Omdat het hemelwater gescheiden wordt afgevoerd met uiteindelijk een afvoer op het oppervlaktewater, is het belangrijk de waterkwaliteit te bewaken. Dit gebeurt door in en op de verharde oppervlakken en in bouwwerken geen uitloog bare materialen (lood, koper, zink) toe te passen, tenzij een coating is toegepast.

Het vuilwater (dwa) wordt aangesloten het gemengde stelsel van Vollenhove.

5.3.7 Conclusie

Door de nieuwe inrichting van de locatie verandert de afvoer van hemelwater uit het gebied. Vanwege de afname van verhard oppervlak zal minder hemelwater van de locatie afstromen dan in het verleden. Het hemelwater zal afgekoppeld worden van de aanwezige gemengde riolering en afgevoerd worden richting het oppervlaktewater aan de noordzijde van de locatie. Om het hemelwater niet te vervuilen, worden op de locatie geen uitloegende materialen gebruikt. De uitstroomhoogte van de hemelwaterafvoer in de watergang wordt afgestemd op de optredende fluctuaties, zodat te allen tijde het hemelwater van de locatie kan wegstromen. Een minimale drempelhoogte is nog niet bekend omdat de fluctuaties nog niet bekend zijn.

Het vuilwater (dwa) wordt aangesloten op de bestaande gemengde riolering van Vollenhove.

Er zijn geen situaties van grondwateroverlast bekend bij de gemeente Steenwijkerland. Grondwatermeetgegevens laten standen zien die duiden op voldoende drooglegging, zoals aangegeven in de paragraaf 'bodempopbouw' is het mogelijk dat slecht waterdoorlatende bodemlagen aanwezig zijn. Indien zo'n bodemlaag aanwezig is op geringe diepte, kan dit leiden tot drassige omstandigheden door stagnerend hemelwater.

Aanbevolen wordt om hierop te letten bij bouwrijp maken.

Hoofdstuk 6 Milieuparagraaf

6.1 Milieu

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

6.2 Geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones. Een zone rond een industrieterrein moet tezamen met het bestemmingsplan dat de vestiging van geluidszoneringsplichtige bedrijven mogelijk maakt worden vastgesteld op basis van een akoestisch onderzoek. Het industrieterrein zelf maakt geen deel uit van de zone. De zones langs wegen en spoorwegen volgen uit de Wet geluidhinder in samenhang met het Besluit geluidhinder en de Regeling Zonekaart spoorwegen. Indien men voornemens is nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen te realiseren binnen deze zones, dan dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan. Bij de planologische realisatie van nieuwe geluidsbronnen in de vorm van een industrieterrein, weg of spoorweg dient te worden onderzocht of de hiervoor bedoelde hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van bestaande woningen binnen de nieuwe zone kunnen worden gehaald.

Wegverkeerslawaaï

De Weg van Rollecate is een 30 km/uur weg. Deze weg kent daardoor geen geluidzone en wordt vanuit de Wet geluidhinder geen onderzoek vereist. Er is hier dan ook geen onderzoeksplicht om te bepalen of er ter plaatse van het bouwplan sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB waarvoor een hogere waardenprocedure gevolgd zou moeten worden. In het kader van ruimtelijke ordening dient wel aandacht besteed te worden aan de geluidbelasting. Omdat de Weg van Rollecate een weg is bestaande uit een asfaltverharding met een intensiteit van minder dan 4500 motorvoertuigen zal de geluidbelasting op de rooilijn < 58 dB Lden (excl. aftrek art. 3.6 RMG 2006) bedragen. Dit is ruimschoots onder de ontheffingswaarde voor zoneringsplichtige wegen in stedelijk gebied. Hieruit volgt dat er voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

Industrielawaai

In het planvoornemen is sprake van nieuwbouw van bedrijfspanden en bedrijfswoningen op een gezoneerd bedrijventerrein. In dat kader is er een akoestisch prognose onderzoek uitgevoerd naar industrielawaai.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Uit het door de gemeente Steenwijkerland uitgevoerde onderzoek naar industrielawaai (memo 113552-46/ag, d.d. 22 november 2011) blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de woningen varieert van 56 tot 58 dB(A) etmaalwaarde. Deze geluidbelasting is zonder aanvullende maatregelen fors te noemen. Uit de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening blijkt immers dat bij de waarden van 55 - 60 dB(A) het percentage ernstig gehinderd 20 tot 25% bedraagt.

Een geluidsbelasting van ten hoogste 55 dB(A) kan voor dit desbetreffende gebied worden aangemerkt als een goed woon- en leefklimaat. Dit betekent dat er voor de woonlocaties een aanvullende reductie van 1 tot 3 dB gerealiseerd dient te worden. Aangezien er tussen de woningen en het industriegebied bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd kunnen deze als geluidsafschermd object fungeren en zodoende de gewenste reductie van 1 tot 3 dB bewerkstelligen.

Deze, bij de desbetreffende woningen behorende bedrijfspanden, dienen dan echter ten minste aan de volgende eisen te voldoen:

- De woning dient fysiek te zijn gekoppeld aan het bijbehorende bedrijfspand, waarbij de voorgevel van de woning is georiënteerd in de richting van de Weg van Rollocate (zuid) en de achtergevel van het bedrijfspand in de richting van de Industrieweg (noord);
- De woning mag in geen geval hoger zijn dan het achtergelegen bedrijfspand;
- De woning mag zowel in westelijke- als in oostelijke richting niet voorbij het bedrijfspand steken.
- Op het meest westelijke perceel dient het bedrijfspand ten minste 4 m in westelijke richting naast de woning uit te steken;
- Op het meest oostelijke perceel dient het bedrijfspand ten minste 4 m in oostelijke richting naast de woning uit te steken;
- Voordat de woning bewoond gaat worden dient het bijbehorende bedrijfspand geheel en conform bovenstaande punten te zijn gerealiseerd.

De hierboven genoemde eisen zijn door vertaald in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

6.3 Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodem is gebaseerd op de wet Bodembescherming. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Het planvoornemen betreft de herinrichting van een bedrijfslocatie ten behoeve van de bouw van bedrijfspanden en bedrijfswoningen. Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het dan noodzakelijk om de kwaliteit van de bodem inzichtelijk te maken. Derhalve is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Het onderzoek heeft tot doel een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en het grondwater van het onderzoeksterrein.

Verkenkend bodemonderzoek

Voorafgaand aan het bodemonderzoek is een vooronderzoek gebaseerd op de richtlijnen in de NEN 5725 uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is de locatie in een aantal deellocaties verdeeld, welke vermoedelijk verschillende bodembelastingen hebben. De onderzoeksstrategie is gebaseerd op de Nederlandse Norm (NEN) 5740. De verschillende bodemlagen zijn door middel van het verrichten van handboringen visueel onderzocht en bemonsterd. Een aantal boringen is afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van onderzoek naar milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater.

In de bovengrond en in de ondergrond zijn in het algemeen geen verontreinigingen aangetoond. De ondergrond ter plaatse van de vier voormalige ondergrondse afvalwatertanks langs de westelijke perceelgrens is echter licht verontreinigd met afgewerkte smeerolie. Verder is de puinhoudende bovengrond ter plaatse van de voormalige kolenopslag licht verontreinigd met PCB's en is de bovengrond zeer plaatselijk kolenhoudend en licht verontreinigd met PAK.

Het grondwater op het westelijke deel van de locatie is op een aanzienlijk oppervlak licht verontreinigd met vluchtige aromatische koolwaterstoffen. Ter plaatse van het voormalige ketelhuis in de westelijke loods is een sterke xylenenverontreiniging aangetoond. De verontreiniging is vermoedelijk voornamelijk het gevolg van het voormalige gebruik van brandstoffen. Ook kan het gebruik van oplosmiddelen een rol hebben gespeeld. Plaatselijk zijn de concentraties van zware metalen verhoogd. Dit is vermoedelijk het gevolg van natuurlijke processen in de bodem.

De sterke xylenenverontreiniging in het grondwater ter plaatse van peilbuis G1 geeft aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de aard en omvang van de verontreiniging. Op basis van de resultaten van het nader onderzoek dient te worden bepaald, of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en zo ja, of de sanering spoedeisend is. Vooralsnog vormt de sterke xylenenverontreiniging een belemmering voor terreinveranderingen als bestemmingswijziging of nieuwbouw. De overige aangetroffen, lichte verontreinigingen behoeven niet nader onderzocht te worden en vormen geen belemmering voor eventuele toekomstige terreinveranderingen.

De onderzoeken 'Verkenkend bodemonderzoek Vollenhove, Weg van Rollecate 19' uitgevoerd door Verhoeve Milieu op 23 juni 2010 en 'Nader bodemonderzoek Vollenhove, Weg van Rollecate 19' uitgevoerd door Verhoeve Milieu op 17 november 2011 zijn beschikbaar als aparte bijlagen.

Nader bodemonderzoek

Voorafgaand aan het bodemonderzoek is een vooronderzoek gebaseerd op de richtlijnen in de NEN 5725 uitgevoerd. De onderzoeksstrategie is gebaseerd op het "Protocol voor het nader onderzoek, deel 1". De verschillende bodemlagen zijn door middel van het verrichten van handboringen visueel onderzocht en bemonsterd. De boringen zijn afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater. Ter verkenning van de diepere bodemlagen is een sondering met wrijvingsmeting uitgevoerd. De verticale afperking van de grondwaterverontreiniging is bepaald door het plaatsen van minifilters met behulp van een sondeerwagen.

Ter plaatse van een rondom peilbuis G1 bevat het grondwater sterke verontreinigingen met xylenen en met nikkel. In een bodemvolume van circa 810 m³ wordt de interventiewaarde voor xylenen overschreden. Binnen dit bodemvolume is circa 90 m³ sprake van een overschrijding van de interventiewaarde voor nikkel. De verontreinigingskernen voor beide verontreinigingen bevinden zich ter plaatse van een voormalig ketelhuis, waar later pekelbaden zijn aangelegd. Na de sloop van de opstallen zijn de pekelders waarschijnlijk volgestort met puinhoudend zand. Het grondwater, dat over een ondiepe leemlaag op het overige terrein toestroomt, zijgt waarschijnlijk ter plaatse van de voormalige pekelbaden in. De xylenenverontreiniging kan het gevolg zijn van het gebruik van brandstoffen of van oplosmiddelen. De nikkelverontreiniging kan het gevolg zijn van het gebruik van nikkel als katalysator bij vetharding. Vooralsnog worden de xylenen- en de nikkelverontreiniging tot één geval van bodemverontreiniging gerekend. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Aangezien er geen risico's met de verontreiniging samenhangen, is de sanering van de verontreiniging niet spoedeisend.

Aangezien er geen sprake is van saneringsspoed, is er bij gelijkblijvend terreingebruik en een gelijkblijvende terreininrichting geen noodzaak tot sanering. In het kader van de voorgenomen herinrichting van de locatie is sanering echter wel noodzakelijk. Door middel van de sanering dient de locatie geschikt te worden gemaakt voor het beoogde terreingebruik. De beoogde saneringsmethode en het beoogde saneringsresultaat dienen door middel van een saneringsplan aan het bevoegde gezag (Provincie Overijssel) kenbaar worden gemaakt. Er kan met de sanering worden aangevangen, nadat het saneringsplan door deze instantie is goedgekeurd.

6.4 Luchtkwaliteit en het besluit NIBM

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt van de Wet Milieubeheer (hoofdstuk 5), gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. In het kader van dit planvoornemen worden ten opzichte van de huidige situatie geen nieu-

we bronnen van luchtverontreiniging gerealiseerd of gewijzigd en een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet nodig.

6.5 Geurhinder

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad onderhouden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

Het beleid voor industriële geurhinder is door het ministerie van VROM beschreven in de Herzene Nota Stankbeleid (1994) en aanvullend daarop de Brief rijksbeleid geur (30 juni 1995). Uitgangspunt voor het geurbeleid is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Wettelijk zijn er geen normen bepaald ten aanzien van de uitstoot van geur door bedrijven of de aanwezigheid van geur in de leefomgeving.

Voor bepaalde categorieën bedrijven is het algemene beleid echter opgenomen in de Nederlandse emissie Richtlijn (NeR). Voor bedrijfscategorieën waarvoor een dosis-effectrelatie vastgesteld is, zijn richtnormen vastgesteld waarbij hinder verwacht kan worden (zie ook 'Bedrijven en milieuzonering', VNG). Om de verwachte hinder voor de overige categorieën bedrijven te kunnen bepalen dient een specifiek geuronderzoek plaats te vinden. Daarnaast geldt voor enkele bedrijfscategorieën naast een grenswaarde voor nieuwe situaties ook een maximale geurimmissieconcentratie voor bestaande situaties.

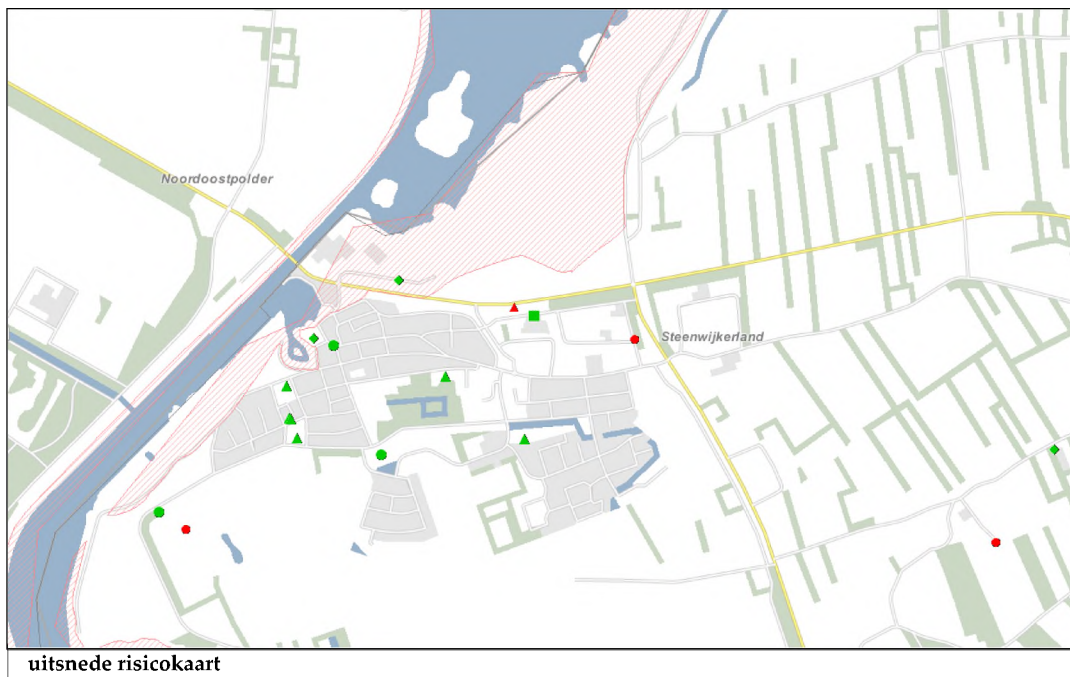
In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die stank- of geuroverlast tot gevolg hebben. Met dit bestemmingsplan worden ten opzichte van de huidige situatie ook geen nieuwe inrichtingen mogelijk gemaakt die stank- of geuroverlast tot gevolg hebben. Derhalve kan een onderzoek naar geurhinder achterwege blijven.

6.6 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.



De normen voor het risico dat burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS). Op basis van deze nota geldt het Basisnet Vervoer voor zowel wegen, spoorlijnen als vaarwegen. Hiermee moet voorkomen worden dat zich externe veiligheidsknelpunten zullen gaan voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegennet.

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico. Hiermee is het vergelijkbaar met het Bevi.

De opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik is gereguleerd in de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Hierin worden veiligheidsafstanden gegeven ten opzichte van inrichtingen waar dergelijke stoffen opgeslagen worden. De gemeente is verplicht deze afstanden binnen het bestemmingsplan aan te houden. Dit geldt ook voor veiligheidsafstanden ten behoeve van de opslag van vuurwerk, welke in het Vuurwerkbesluit zijn vastgelegd.

Zoals hierboven al aangegeven wordt, is er sprake van een plaatsgebonden- en een groepsrisiconorm die bepalen wat de maximale kans op dodelijke slachtoffers mag zijn in geval van een incident. Deze normen hebben het karakter van grenswaarden (zijnde het maximaal toelaatbaar risico) en richtwaarden in het milieubeleid. De normen gelden bij het verlenen van milieuvergunningen en het vaststellen van ruimtelijke plannen. Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht geldt ongeacht of normen worden overschreden.

Uitgangspunt voor het beleid is dat burgers voor de veiligheid in hun woonomgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico): er mogen zich dus geen kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de zone van het maximaal toelaatbaar risico. De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers (groepsrisico) moet expliciet worden afgewogen en verantwoord.

- In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.
- In of nabij het plangebied liggen geen wegen, spoorlijnen of kanalen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
- In de directe omgeving zijn geen risicovolle leidingen gelegen.

Het oprichten van risicovolle inrichtingen is uitgesloten in dit bestemmingsplan. Derhalve wordt nader onderzoek naar de invloed van het planvoornemen op de omgeving in relatie tot externe veiligheid niet noodzakelijk geacht.

6.7 Milieubescherming

Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermingsgebied, stiltegebied of ecologische hoofdstructuur.

6.8 Kabels en leidingen

Binnen of nabij het plangebied zijn geen boven of ondergrondse hoofdtransportleidingen gelegen, die planologische bescherming dan wel zonering behoeven om hun functioneren veilig te stellen.

Hoofdstuk 7 Juridische opzet

7.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een viertal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- Het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Steenwijkerland

Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de standaardregels van de gemeente Steenwijkerland.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

7.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen grond;
- de aanduidingen bij de bestemmingen;
- de bouwvlakken.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen gebouwen en bijgebouwen opgericht worden.

7.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 8 Financiële paragraaf

8.1 Financiële haalbaarheid

In de kern Vollenhove wordt de komende jaren een locatie ontwikkeld ten behoeve van circa 3 bedrijfskavels en circa 6 woon-werkkavels. Op de locatie zal in de periode 2012 tot en met 2015 circa 12.000 m² uitgeefbare grond worden gerealiseerd. De grond is reeds in eigendom van de gemeente Steenwijkerland. Na planologische goedkeuring kan naar verwachting eind 2012 gestart worden met de eerste gronduitgifte.

Voor het plangebied is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld met naar verwachting een ontwikkelingstermijn van 4 jaar. In de investeringen die met de ontwikkeling van het gebied gemoeid zijn, is onder andere rekening gehouden met de kosten van verwerking, bouwrijp maken en algemene planontwikkelingskosten.

De genoemde investeringen worden grotendeels gedekt door de opbrengsten uit de gronduitgifte. Ook wordt er een bijdrage gedaan vanuit 'Revitalisering Bedrijventerreinen'. Het financieel resultaat van de grondexploitatie op eindwaarde (31 12 2015) is kostendekkend. Er kan dus worden voorzien in een sluitende grondexploitatie en hiermee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

8.2 Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

De voor de ontwikkeling van de locatie van de oude kaasfabriek benodigde gronden zijn inmiddels door de gemeente Steenwijkerland verworven. De locatie oude kaasfabriek betreft een gemeentelijke exploitatie.

Aan het bestemmingsplan 'Vollenhove - Locatie oude kaasfabriek' hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

8.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De oude situatie bestond uit één groot bedrijf. In de nieuwe situatie wordt het plangebied ingericht met circa 9 kleinere bedrijven.

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische verzwaring. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Hoofdstuk 9 Procedure

9.1 Te volgen procedure

Een bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
Mogelijk vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk, provincie en andere belanghebbende.
- b. Ontwerp:
Publicatie en terinzagelegging ontwerpbesluit
Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen
- c. Vaststelling:
Vaststelling door bevoegd gezag
Publicatie en terinzagelegging vastgestelde omgevingsvergunning gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij beroep is aangetekend)
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.