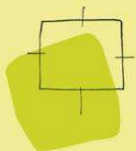
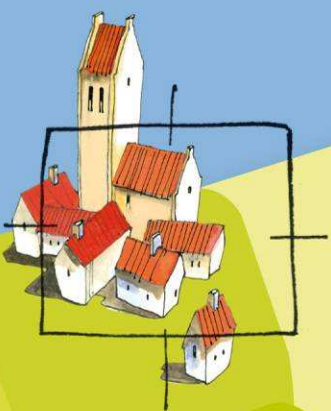


**Structuurvisie Bedrijvenpark
Heemserpoort**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Structuurvisie Bedrijvenpark
Heemserpoort**

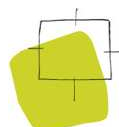
V A S T G E S T E L D

Inhoud

Rapport en bijlagen

17 februari 2010

Projectnummer 115.00.02.38.10



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Hardenberg, bron: Topografische Dienst

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Het plangebied toen en nu	9
3	Beleid	13
3.1	Rijk	13
3.2	Provincie	14
3.3	Gemeente	16
4	Planbeschrijving	23
5	Toets aan wet- en regelgeving	29
5.1	Wet geluidhinder	29
5.2	Milieuzonering	30
5.3	Luchtkwaliteit	30
5.4	Externe veiligheid	30
5.5	Bodem en water	31
5.6	Ecologie	32
5.7	Archeologie	33
6	Economische uitvoerbaarheid	35
7	Maatschappelijke verantwoording	37

Bijlagen

Inleiding



Uit het rapport 'Locatiestudie nieuw bedrijventerrein Hardenberg' (10 maart 2009) is naar voren gekomen dat de gronden aan de noordkant van bedrijventerrein Haardijk I en II het meest geschikt zijn om aan de toekomstige vraag naar bedrijfskavels in het segment 'licht-gemengd' te kunnen voorzien. Daarbij is zowel gekeken naar nieuw te ontwikkelen locaties als naar de ruimte op bestaande terreinen, eventueel na herstructurering. De eindconclusie van de Locatiestudie luidt: "Haardijk III (inmiddels omgedoopt tot Bedrijvenpark Heemserpoort) is gezien de beschikbaarheid van terreinen, de eisen vanuit het programma bedrijvigheid licht-gemengd, de ruimtelijke karakteristiek per locatie en planologische weging het meest geschikt."

Onderdeel van de locatiestudie is een eerste verkenning van de ruimtelijke inrichtingsmogelijkheden. Dit heeft voor Heemserpoort geleid tot de navolgende globale schets (afbeelding 1.1).

In deze structuurvisie is de schets uit de locatiestudie uitgewerkt tot een stedenbouwkundig ontwerp. Daarbij zijn tevens de planologische randvoorwaarden in beeld gebracht, zodat de stap naar het hierna op te stellen bestemmingsplan snel kan worden gezet.

De ligging en globale begrenzing van het plangebied zijn aangegeven op de overzichtskaart voorin dit rapport. De begrenzing valt globaal samen met de N343, de Polenweg, de Heemserveldweg en de Kroondijk.

In het volgende hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de ontwikkeling die het plangebied sinds 1850 heeft doorgemaakt. Hoofdstuk 3 geeft het beleidskader op hoofdlijnen weer. In de planbeschrijving van hoofdstuk 4 komt de toekomstige inrichting aan de hand van het stedenbouwkundig ontwerp aan bod. Aspecten die samenhangen met milieuhygiëne, ecologie en archeologie zijn beschreven in hoofdstuk 5. In het laatste hoofdstuk is ingegaan op de vervolgprocedure.

LEESWIJZER



Afbeelding 1.1 Globale schets uit het locatieonderzoek

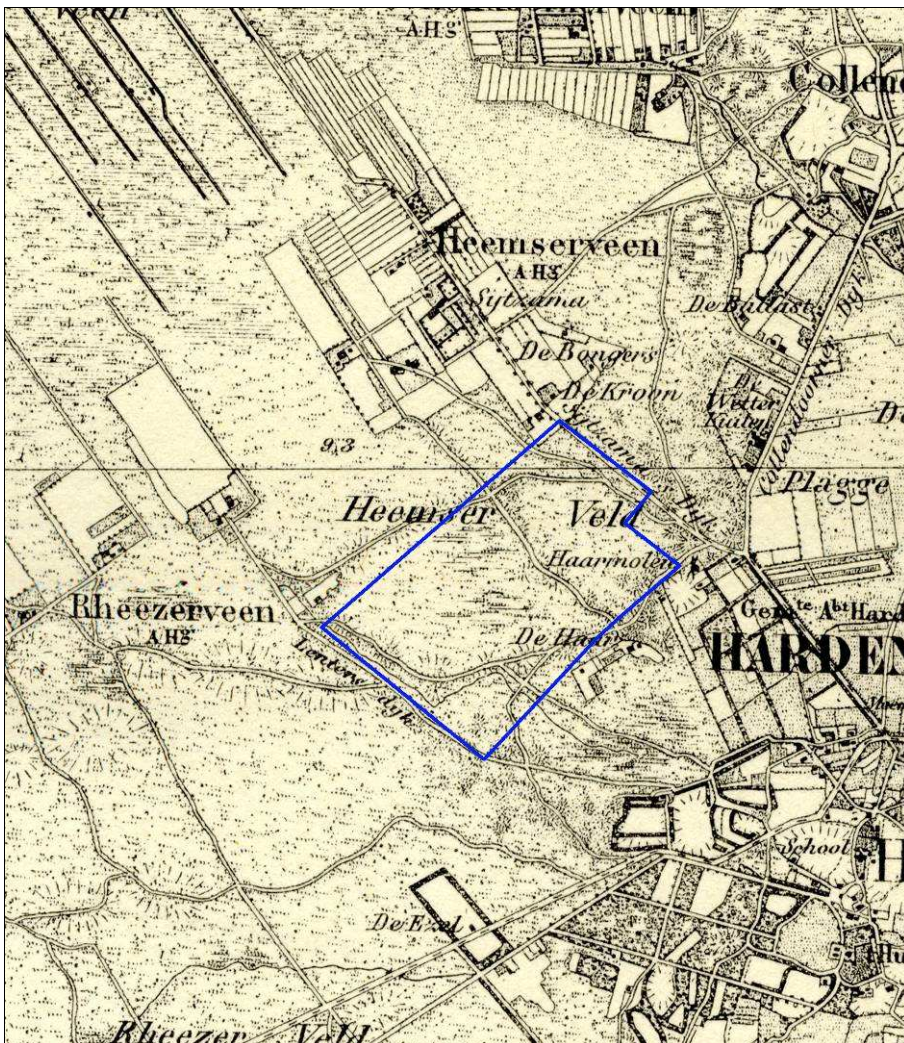
Het plangebied toen en nu

2

Dit hoofdstuk plaatst de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied (zoals weergegeven in de locatiestudie) in cultuurhistorisch perspectief. Dit verklaart het bestaande patroon van landschap (en bebouwing) en kan als richtinggevend kader worden gezien voor de toekomstige ontwikkeling.

Voor het in beeld brengen van de cultuurhistorische ontwikkelingen binnen het plangebied is gebruikgemaakt van topografisch kaartmateriaal. Het gaat om vier momentopnames: 1850, 1900, 1950 en 2000.

1850



Het plangebied maakt deel uit van het Heemserveld; de veldgronden van het dorp Heemse. Het kaartbeeld toont dat het een open heideterrein betreft waarin natte, venige gedeelten voorkomen. De kaart toont zelfs enige veenputten ten behoeve van lokale turfwinning.

Bebouwing is in het plangebied volledig afwezig. Aan de rand van het gebied ligt de Haarmolen. Aan de zandweg richting Slagharen en langs de Kroondijk zijn de eerste ontginningen met de bebouwing van Heemserveen zichtbaar.

1900



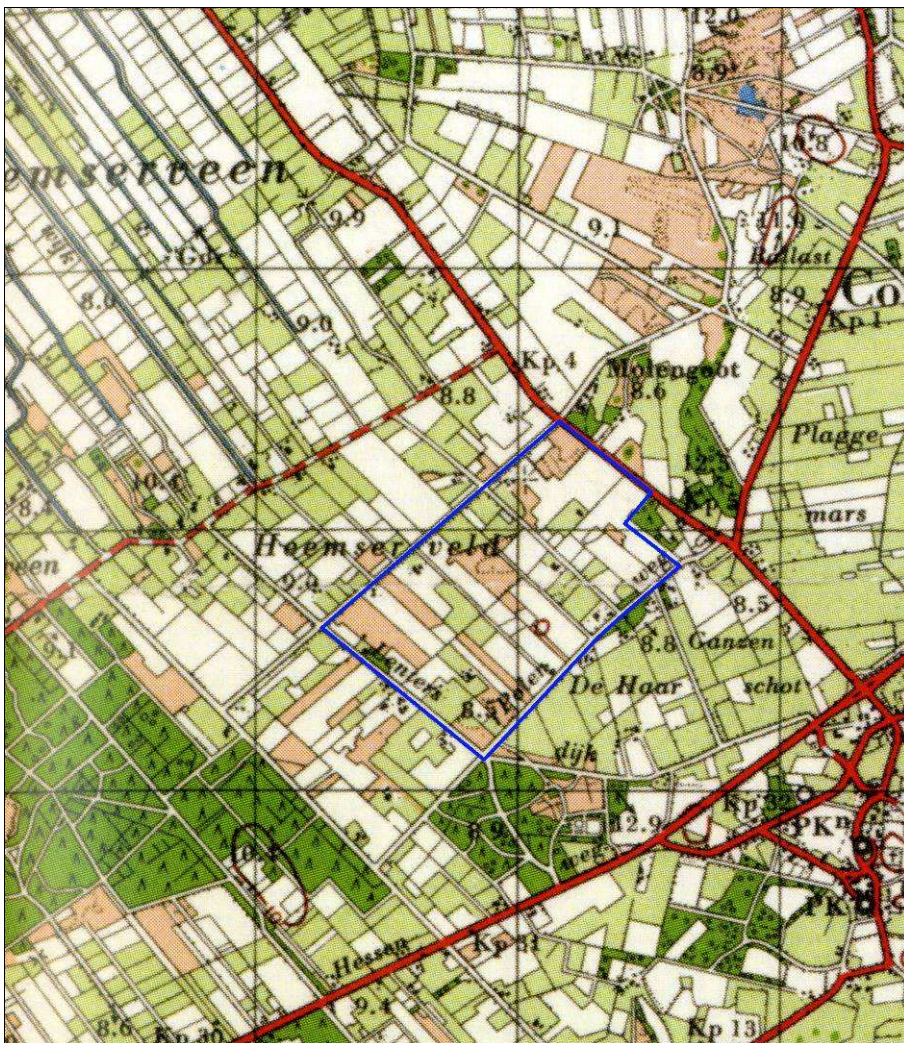
In de periode tussen 1850 en 1901 hebben in het plangebied geen grote veranderingen plaatsgevonden. Het is nog steeds een open heide- en veengebied. Aan de zuidzijde en ten oosten van de Jachthuisweg zijn kleine bospercelen aangeplant.

Langs de Jachthuisweg zijn twee boerderijtjes gebouwd en zijn kleine oppervlakten ontgonnen.

Door het plangebied loopt een aantal zandwegen. De Jachthuisweg is verhard en langs deze weg loopt het tracé van de stoomtram tussen Heemse en Demersvaart.

De kaart van 1901 geeft aan dat langs de Jachthuisweg een begraafplaats is gelegen. Deze is inmiddels geruimd.

1950



Tussen 1901 en 1951 is het plangebied ingrijpend veranderd. De heide is voor een groot deel ontgonnen tot akkers en weilanden met onregelmatige perceelsvormen. Er resteren nog vrij veel onontgonnen heidepercelen die verspreid in het gebied liggen.

Langs de Polenweg en de Kroondijk en verspreid in het plangebied is (agrari-sche) bebouwing gerealiseerd. Het plangebied is ontsloten door zandwegen met een recht beloop.

Langs de Polenweg en de Kroondijk en bij de Haarmolen komt begroeiing voor. Voor het overige is het een vrij open gebied.

2000



In de periode na 1951 zijn de laatste heidepercelen ontgonnen. Het plangebied is nu geheel ingericht voor de landbouw. De percelen zijn vergroot en hebben een regelmatig vorm.

De wegen langs de randen van het gebied zijn verhard.

De hoeveelheid bebouwing is niet toegenomen. Wel is de bebouwing deels van functie gewijzigd. Kleine agrarische bedrijven zijn woningen geworden.

In deze periode is ook een hoogspanningsleiding binnen het plangebied aangelegd.

Opgemerkt moet worden dat ook de omgeving van het plangebied in deze periode sterk is veranderd. Het gebied ten zuiden van de Polenweg is ingericht als bedrijventerrein en aan de noordwestzijde is de camping 't Reezerwold gerealiseerd.

3.1

Rijk

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk stelt de provincies en gemeenten verantwoordelijk voor een voldoende, gevarieerd en op de vraag afgestemd aanbod van locaties. Essentieel is dat het locatiebeleid ten minste regels en criteria bevat die waarborgen dat:

NOTA RUIMTE

- bij bestaande en nieuwe bedrijven en voorzieningen die uit oogpunt van veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn in of nabij woonbebouwing ruimte wordt geboden op specifieke daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen;
- aan nieuwe en zo mogelijk ook aan bestaande bedrijven en voorzieningen met omvangrijke goederenstromen en/of een omvangrijke verkeersaantrekkende werking ruimte wordt geboden op locaties met een goede aansluiting op (bestaande) verkeers- en vervoersverbindingen van bij voorkeur verschillende modaliteiten (multimodale ontsluiting);
- aan nieuwe en zo mogelijk ook aan bestaande bedrijven en voorzieningen met arbeids- en/of bezoekersintensieve functies ruimte wordt geboden op locaties bij voorkeur in de nabijheid van openbaar vervoersknooppunten en met een goede aansluiting op (bestaande) verkeers- en vervoersverbindingen.

Het Rijk constateert dat de ruimtelijke scheiding tussen wonen en werken toeneemt, hoewel op dit moment de meeste bedrijven en voorzieningen, alsook de grootste aantallen werkenden nog steeds zijn te vinden in gemengde woon-werkgebieden. Voorzover schaal, gevaar of hinder van bedrijven en voorzieningen het toelaten, verdient functiemenging voorrang boven functiescheiding. Juist gemengde woon-werkgebieden bieden een aantrekkelijke omgeving met mogelijkheden om lopend of op de fiets tal van bestemmingen te bereiken.

Het nu voorliggende document vormt de vertaling van de Bedrijventerreinvisie 2010 in een structuurvisie die voldoet aan de eisen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Wro gaat ervan uit dat voor het hele grondgebied van een gemeente één of meerdere structuurvisies zijn. Verder zijn in de Wro enkele procedurele regels gesteld ten aanzien van structuurvisies. Dit betreft met name de informeringsplicht van de gemeente.

VORMVEREISTEN WRO/BRO

De vormgeving van een structuurvisie is in beginsel vrij. Inhoudelijk stelt de Wro ook weinig eisen aan een structuurvisie.

Krachtens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening dient in een structuurvisie aandacht te worden besteed aan de uitvoerbaarheid. Met het oog daarop is een financiële verkenning uitgevoerd. Deze verkenning heeft overigens een voorlopig en globaal karakter.

In een structuurvisie kan bovendien een extra basis worden gelegd voor het kostenverhaal bij grondexploitatie. Met name bij het sluiten van zogenaamde anterieure overeenkomsten is het mogelijk om van ontwikkelaars bijdragen te vragen in algemene ruimtelijke ontwikkelingen indien een vastgestelde structuurvisie die ontwikkelingen noemt. Verder kan een structuurvisie ook de basis leggen voor een onderbouwing van bovenplanse voorzieningen (die geheel of gedeeltelijk zijn toe te rekenen aan het plangebied) zodat het kostenverhaal bij bestemmingsplannen en exploitatieplannen of overeenkomsten is gemotiveerd en daarmee ook de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Verder dient een structuurvisie in de toekomst (1 januari 2010) digitaal beschikbaar te zijn en ook te voldoen aan de eis van geometrische plaatsbepaling. Bij de ministeriële regeling kunnen nadere vormgevingsvereisten worden gesteld omtrent de standaard daarvoor. De intentie van de wet is dat structuurvisies niet alleen wat betreft het hele gebied geometrisch plaats moeten worden bepaald, maar ook wat betreft het hele kaartbeeld (functies, bebouwing enzovoort). Dat vraagt objectgerichte tekeningen zoals nu al bij bestemmingsplannen gebeurt.

3.2

Provincie

OMGEVINGSVISIE EN
OMGEVINGSVERORDENING

De Omgevingsvisie Overijssel vormt het provinciale richtsnoer voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de periode tot 2030. Provinciale Staten hebben deze visie op 1 juli 2009 vastgesteld.

De Omgevingsvisie heeft de gecombineerde status van (provinciale) structuurvisie onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, regionaal waterplan, milieu-beleidsplan, provinciaal verkeer- en vervoersplan en bodemvisie. Bepaalde beleidsregels uit de Omgevingsvisie zijn juridisch vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2009, die op 1 september 2009 in werking zal treden.

In de Omgevingsvisie formuleert de provincie ambities en doelstellingen die zij van provinciaal belang noemt en hoe zij die denkt te realiseren. Daarbij legt de provincie sterk de nadruk op duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De provincie zegt selectief te zijn in het benoemen van wat zij als haar belang acht. De leidraad is dat die publieke belangen van provinciaal belang worden genoemd, die op dat niveau het meest effectief zijn te beïnvloeden. Door selectief te zijn, stelt de provincie de gemeenten in de gelegenheid om op lokaal schaalniveau doelmatig en doeltreffend afwegingen te maken.

De Omgevingsvisie bevat een overzicht van de thema's die van provinciaal belang worden geacht. Aan elk van deze thema's koppelt de provincie ambities en beleidsregels. Voor een bedrijvenpark als Heemserpoort zijn daarvan de belangrijkste:

Economie en vestigingsklimaat

- Een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie en MKB.
- Vitale werklocaties, die aansluiten bij de vraag van ondernemingen.

Bereikbaarheid

- Goede bereikbaarheid voor het autoverkeer van en naar stedelijke netwerken en streekcentra.
- Vergroten van kwaliteit en aandeel openbaar vervoer.
- Vergroten van kwaliteit en aandeel fietsverkeer.
- Versterken van kwaliteit en aandeel goederenvervoer over water en spoor, faciliteren over de weg.

Veiligheid en gezondheid

- Zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid.
- Zorgen voor een gezond leefmilieu.

Energie

- Bevorderen van duurzame energieopwekking (biomassa, wind, zon, bodem).
- Bevorderen van energiebesparing (in de bebouwde omgeving).

Ondergrond

- Beschermen van aardkundige en archeologische waarden.

Doel van de provincie is dat er in Overijssel voldoende, vitale werklocaties zijn die aansluiten bij de voortdurend veranderende wensen en eisen van het bedrijfsleven. De provincie streeft naar werklocaties die fysiek en virtueel goed bereikbaar zijn, passen bij de gevestigde bedrijvigheid en met een duurzaam gebruik van grond en energie.

Vanwege de benodigde 'massa' en om de landschappelijke kwaliteit zoveel mogelijk te behouden, moet de regionale markt voor bedrijfslocaties worden bediend vanuit de stedelijke netwerken. Buiten de stedelijke netwerken bestaat onder voorwaarden ruimte voor de eigen groei van lokaal gewortelde bedrijven op lokale bedrijventerreinen. Hardenberg neemt echter een bijzondere positie in. Deze kern is aangewezen als streekcentrum en kan daardoor een bovenlokale c.q. regionale vraag bedienen.

De provincie constateert dat de huidige wijze van uitgifte van bedrijventerreinen tot meer van hetzelfde leidt, met weinig differentiatie tussen regio's en gemeenten. Dit sluit niet aan bij de markt, vandaar de kwaliteitsambitie om een brede waaier aan werkmilieus te laten ontstaan.

Omwille van duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit dient eerst te worden ingegaan op de mogelijkheden voor herstructureren/transformereren van bestaande bedrijventerreinen, voordat uitbreiden aan de orde is. Dit principe wordt het hanteren van de zogenaamde SER-ladder genoemd.

In de Omgevingsverordening bepaalt de provincie dat nieuwe bestemmingsplannen niet de mogelijkheid mogen bieden om detailhandel op bedrijventerreinen uit te oefenen, met uitzondering van de vestiging van volumineuze detailhandel waarvoor in binnensteden en wijkwinkelcentra geen ruimte kan worden gevonden.

De provincie vraagt van gemeenten om een bedrijventerreinvisie op te stellen die de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief onderbouwt, ingaat op de mogelijkheden voor herstructurering van bedrijventerreinen en afgestemd is met de buurgemeenten.

Uit de provinciale beleidskaarten kan worden afgeleid dat er op voorhand alleen belemmeringen gelden voor uitbreiding binnen het gebied rond de Vecht (natuurwaarden en waterberging).

CONVENANT

Voor een nadere invulling van de aanwijzing van Hardenberg tot streekcentrum is in juni 2004 het convenant Kern met een streekfunctie, 2004-2007 ondertekend. Hardenberg krijgt hierdoor extra mogelijkheden op het gebied van werkgelegenheid, voorzieningen en wonen. De provincie en de gemeente werken op dit moment aan de actualisering van het convenant.

3.3

G e m e e n t e

BEDRIJVIGHEIDSPLAN
(2004)

Op verzoek van de provincie heeft de gemeente Hardenberg het Bedrijvigheidsplan 'Ruimte om te ondernemen' opgesteld (Ecorys, november 2004). In het kort gezegd, is het bedrijvigheidsplan vooral een 'bedrijventerreinenplan'; het inventariseert de behoefte aan nieuw terrein en de noodzaak tot herstructurering. Het doel hiervan is "om ervoor te zorgen dat er voldoende ruimte op bedrijfsterreinen is om bij te dragen aan de provinciale groei-doelstelling van 4% in termen van werkgelegenheid."

In het bedrijvigheidsplan is een zogenaamd 'actieplan' opgenomen om het niveau van bedrijventerreinen binnen de gemeente op peil te krijgen.

MEERJARENPROGRAMMA
(2005)

In november 2005 heeft de gemeenteraad het Meerjarenprogramma; 'Uitwerking van de toekomstvisie Hardenberg stapt stevig op de toekomst af' vastge-

steld. Twee ambities uit dit programma zijn van belang voor bedrijvigheid binnen Hardenberg:

1. De gemeente Hardenberg scoort in de beleving van ondernemers hoger in het ondernemersklimaat.
Ook als iets in eerste instantie niet mogelijk lijkt, zal worden geprobeerd een oplossing te zoeken. De gemeente wil op centraal niveau kunnen overleggen met ondernemers over beleidsmatige ontwikkelingen, zoals de vraag of en waar een nieuw bedrijventerrein is gewenst. Zij wil op deze manier snel en effectief kunnen inspelen op ontwikkelingen en vragen van ondernemers.
2. De gemeente heeft voldoende voorraad bedrijventerreinen om de vraag op te vangen. De duurzaamheid en het particulier beheer van bedrijventerreinen nemen toe.

De gemeente wil voor voldoende voorraad bedrijventerreinen zorgen zodat bedrijven die willen verhuizen of uitbreiden een plek kunnen vinden. Bedrijventerreinen zijn daarmee een hulpmiddel voor een goed economisch klimaat waarin werkgelegenheid voor de gemeente Hardenberg wordt behouden. Duurzaamheid is onderdeel van de besluitvorming over bedrijventerreinen. De gemeente wil dat bedrijven zo min mogelijk overlast voor bewoners veroorzaken en dat een bedrijf op de juiste plek is gevestigd. Daarnaast moeten de kwaliteit en duurzaamheid van de bestaande terreinen worden verbeterd, zodat ze niet verouderen en goed kunnen blijven worden gebruikt. Parkmanagement kan hierbij een rol spelen, waarbij ondernemers samen aan de kwaliteit van het terrein werken.

In het Collegeprogramma 2006-2010 'Samen Sterk naar de Toekomst' is conform het meerjarenprogramma benadrukt dat het college zal inzetten op voldoende bedrijventerreinen zodat vraag en aanbod goed op elkaar zijn en blijven afgestemd. Aandachtspunten daarbij zijn goede bereikbaarheid en revitalisering van bestaande terreinen. Het college wil verder startende ondernemers ondersteunen en faciliteren. Het gaat erom dat startende ondernemers een duwtje in de rug krijgen. Daarnaast heeft het college extra aandacht voor verbreding van de werkgelegenheid in kansrijke bedrijfstakken als de zorg, kennis en innovatie en recreatie en toerisme.

COLLEGEPROGRAMMA
(2006)

De evaluatie van het bedrijvigheidsplan (2004) heeft geleid tot de opstelling van het 'Toekomstperspectief bedrijventerreinen kern Hardenberg' (oktober 2007). In het toekomstperspectief wordt geconstateerd dat sinds de verschijning van het bedrijvigheidsplan de uitgifte van bedrijventerrein fors is gestegen, waardoor de voorraad in snel tempo slinkt. Het is de verwachting dat zowel voor Broeklanden (zwaar-gemengd) als voor Haardijk I en II (licht-gemengd) de restcapaciteit spoedig zal zijn uitgegeven.

TOEKOMSPERSPECTIEF
KERN HARDENBERG (2007)

In het toekomstperspectief wordt ten aanzien van herstructurering de volgende conclusie getrokken: "Hardenberg is voortvarend bezig met de aanpak van de herstructurering van bestaande terreinen. De verwachting is dat dit proces niet zal leiden tot een toevoeging van extra bedrijventerreinen. Ook de huidi-

ge leegstand van oude en nieuwe bedrijfsgebouwen (circa 1,7 ha, peildatum 11 oktober 2007) zal naar verwachting nauwelijks van invloed zijn op de behoefte-raming¹. Dit betekent dat de ruimte voor nieuwe bedrijvigheid dus buiten de bestaande bedrijventerreinen moet worden gezocht.

Op basis van ambitie, analyse van de uitgiftecijfers en de te verwachten economische ontwikkelingen wordt uitgegaan van de ontwikkeling van 35 ha bedrijvigheid licht-gemengd tot en met 2019 in de kern Hardenberg.

1. Toelichting

Aanleiding tot het opmaken van de bedrijventerreinenvisie is het nieuwe beleid, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening 2009. In de provinciale Omgevingsvisie is het provinciale belang beschreven van zorgvuldige planning en regulering van nieuwe en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.

Het beleid is er nadrukkelijk op gericht dat geen aanleg van een nieuw bedrijventerrein mag plaatsvinden als op bestaande terreinen nog voldoende ruimte beschikbaar is of naar verwachting door optimalisatie van de bouw- en gebruiksmogelijkheden en herstructurering beschikbaar zal komen.

2. De belangrijkste conclusies van het ontwerp bedrijventerreinenvisie zijn:

Relevante beleidskaders

Een aantal centrale thema's is belangrijk in het huidige bedrijventerreinenbeleid. Deze zijn: duurzaamheid, aandacht voor kwaliteit en zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimte. Ook de gemeente Hardenberg zet in op deze thema's.

Economische profiel gemeente Hardenberg

De werkgelegenheid is de afgelopen jaren sterk gegroeid. Deze vond vooral plaats in de sectoren transport en logistiek, bouwnijverheid en de overige dienstverlening. Het aantal bedrijfsvestigingen is sterk toegenomen de afgelopen jaren, met name in de sector bouwnijverheid. Dit is te verklaren door het groeiende aantal zzp-ers.

De gemeente Hardenberg kent een hoog aandeel gemiddeld opgeleiden en laagopgeleiden. Dit opleidingsniveau sluit uitstekend aan op het economische profiel van Hardenberg. Om in de toekomst meer hoger opgeleiden te krijgen, wil de gemeente Hardenberg een hbo-opleiding. Daarnaast wordt een Regionaal Techniek Centrum opgericht.

¹ Naast de lopende revitalisering op Nieuwe Haven/Bruchterveld bereidt de gemeente op dit moment de sanering van zogenaamde 'rotte kiezels' op de bedrijventerreinen in Hardenberg voor. Hierbij worden lang leegstaande en verpauperde panden geamoveerd.

De gemeente Hardenberg is het stedelijk centrum van Noordoost-Overijssel. Dit is onder andere bereikt door de proactieve houding van het gemeentebestuur, het consequent investeren in de ondernemersvriendelijke opstelling en de goede samenwerking met de provincie. Ook in de toekomst gaat de gemeente ervoor om de sterke regiofunctie te behouden. Het gaat daarbij om het geheel van wonen, werken en voorzieningen.

Kwantitatieve aspecten bedrijventerreinen

Hoofddambitie van de gemeente Hardenberg is het beschikbaar hebben van een voldoende en een gevarieerd aanbod aan bedrijventerreinen, zodat aan de vraag van ondernemers kan worden voldaan. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn daarbij heel belangrijk, zowel bij nieuwe als bij bestaande terreinen.

De gemeente Hardenberg heeft hoge ambities op het gebied van herstructurering en ruimtewinst. Veel van deze ambities zijn al waargemaakt. Een aantal herstructureringsprojecten is met succes afgerond en er zijn plannen voor nieuwe projecten. De totale ruimtewinst in nieuwe en af te ronden herstructureringsprojecten is zo'n 4,7 ha.

De laatste vijf jaar is in totaal 83 ha uitgegeven, een gemiddelde uitgifte van 16,5 ha per jaar. De totale vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Hardenberg tot 2020 op basis van de BLM-methodiek is circa 110 ha-116 ha netto.

Het totale aanbod aan bedrijventerreinen (direct uitgeefbaar en harde en zachte plannen) tot 2010 in de gemeente Hardenberg is 117,4 ha. Direct uitgeefbaar terrein: 28,4 ha. Harde en zachte plannen: 89 ha. Hiervan is 43 ha hard en 46 ha zacht.

De vraag-aanbodconfrontatie laat zien dat tot 2020 vraag en aanbod naar bedrijventerreinen nagenoeg in evenwicht is. Dit betekent dat de gemeente Hardenberg aan haar toekomstige vraag kan voldoen zonder dat sprake is van overaanbod.

In de Bedrijventerreinenvisie 2010 wordt geconcludeerd, dat Heemserpoort nodig is om het aanbod van een bedrijventerrein in de kern Hardenberg in de categorie licht, gemengd in de periode tot 2020 op peil te houden.

Voor Heemserpoort is in het programma 25 ha regulier bedrijventerrein opgenomen. Indien hierbij de woon-werkopgave ad 10 ha wordt toegevoegd, wordt de totale netto benodigde oppervlakte 35 ha.

Alhoewel de omvang van het gehele plangebied benodigd is om aan de behoefte tot 2020 te kunnen voldoen, is er desondanks voor gekozen om het plangebied te verkleinen. Er is voor gekozen om aan de westzijde aansluiting te zoeken bij het bestaande bosperceel. Dit komt de inpassingskwaliteit ten goede. De keuze voor het verkleinen van het plangebied houdt in dat, om te kunnen voldoen aan de toekomstige behoefte, er in een eerder stadium dan

gepland, zal moeten worden gezocht naar een locatie voor een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Te zijner tijd zal dan op basis van een nieuwe locatiestudie moeten worden bekeken welke locatie hiervoor het meest geschikt is.

Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

De gemeente Hardenberg is heel actief op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid op bedrijventerreinen. Herstructurering is afgerond of in volle gang en parkmanagement is standaard bij de grotere door de gemeente uit te geven terreinen. Voor het geplande terrein Heemserpoort is een duurzaamheidsvisie opgesteld waarbij het de ambitie is dat het een energieneutraal terrein wordt. Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing zijn heel belangrijk bij de aanleg van nieuwe terreinen. Er zijn initiatieven van de gemeente en het georganiseerde bedrijfsleven op het gebied van energiebesparing en duurzaam bouwen. Actieve uitbreiding van bedrijventerreinen vindt plaats in de kernen Hardenberg en Dedemsvaart. De overige kernen zijn uitsluitend bestemd voor de lokale behoefte.

Bedrijvigheid in het buitengebied: optimaal faciliteren op de huidige locatie met oog voor landschappelijke inpassing. De segmentering laat zien dat er ruimte is voor iedere soort bedrijvigheid in de gemeente Hardenberg, maar niet op ieder terrein.

De gemeente Hardenberg is volop bezig met herstructurering. Een aantal projecten is inmiddels succesvol afgerond en is klaar voor de toekomst.

De gemeente wil met herstructurering de bedrijventerreinen toekomstvast maken. De gemeente wil met herstructurering zoveel mogelijk kunnen inbreiden op bestaande locaties.

De gemeente Hardenberg is actief op het gebied van parkmanagement. Dit om een hoog kwaliteitsniveau van de terreinen te blijven garanderen. Bij de grotere bedrijventerreinen die de gemeente uitgeeft, is parkmanagement verplicht. Het verplichte basispakket bestaat uit beheer en onderhoud van de private terreinen en collectieve beveiliging.

Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit staan hoog op de prioriteitenlijst van de gemeente Hardenberg. Het nieuw te ontwikkelen terrein III/Heemserpoort past volledig in de moderne opvattingen van het ministerie van VROM en de Provincie Overijssel over de wijze waarop terreinen moeten worden ontwikkeld.

DETAILHANDELSVISIE
(2004)

De gemeente heeft op 21 december 2004 de 'Visie Detailhandelstructuur, gemeente Hardenberg' (Seinpost Adviesbureau BV) vastgesteld. Deze detailhandelsstructuurvisie geeft antwoord op de volgende vraag: "Hoe kan het economisch voorzieningenniveau in de diverse kernen binnen Hardenberg zodanig worden versterkt, dat de consument in een hoogwaardig, aantrekkelijk en leefbaar winkelgebied zijn aankopen kan doen?" In de kern Hardenberg zijn

zowel PDV- als GDV-ontwikkelingen² toegestaan. In november 2008 heeft Seinpost Adviesbureau BV de (on)mogelijkheden voor beide categorieën nader onderzocht. Uit het rapport 'Perifere & grootschalige detailhandel Hardenberg; Bouwstenen + advies' worden de volgende conclusies ten aanzien van de PDV-locaties getrokken:

- Creëer in Hardenberg één stevige geconcentreerde locatie voor doelgerichte aankopen (passend bij het verzorgingsniveau), waarbij het accent ligt op het delen van kritische randvoorwaarden zoals ontsluiting en parkeren, het vergelijken binnen de branche (denk aan wonen) en gezamenlijke promotie/marketing.
- Kies voor een redelijke spreiding van doe-het-zelf- en tuincentra in verband met de factoren 'afstand' en 'bezoekfrequentie'.
- Sluit daarbij branches, die het accent leggen op kijken, vergelijken, impuls en funshoppen, uit van vestiging op dergelijke locaties: blijf dit concentreren in het centrum van Hardenberg.
- Randvoorwaarden locatie: goede (auto)bereikbaarheid; voldoende kritische massa; herkenbaarheid en 'gezicht'; mogelijkheden voor opschaling.
- Er is beperkte marktruimte voor de PDV-branches. In de meeste gevallen is sprake van een blijvend overaanbod. Alleen in het segment 'tuin' lijkt er marktruimte te zijn.
- Gelet op de beperkte marktmogelijkheden en de wens tot het creëren van synergie is het sterk aan te raden in te zetten op verplaatsing van bestaand aanbod, waarbij de huidige verspreide winkels in de kern Hardenberg, inclusief de winkels op Nieuwe Haven, worden geconcentreerd op Heemserpoort en hierbij nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden krijgen.

Ten aanzien van de GDV-locaties is het volgende geconcludeerd:

- Wanneer het toeristisch karakter van de gemeente Hardenberg (1,5 miljoen overnachtingen) wordt mee gewogen in de ambities voor winkelontwikkeling, zou er een kans kunnen liggen in het segment 'outdoor/recreatiemiddelen' (zoals Bever Zwerfsport). Geadviseerd wordt strategische ruimte aan te houden voor een dergelijke formule.
- Randvoorwaarden locatie: voldoende parkeren; goed ontsloten vanwege consumenten en bevoorrading; zicht en herkenbaarheid³.

De gemeente Hardenberg werkt op dit moment aan de herziening van haar bestemmingsplannen buitengebied. Het kader voor die herziening wordt gevormd door de Visienota Buitengebied (juli 2006). Deze nota geeft de volgende doelen voor het nieuwe bestemmingsplan aan:

VISIENOTA BUITENGEBIED
(2006)

² PDV: Auto's, boten, caravans (ABC); tuincentra; bouwmarkten en grove bouwmaterialen; keukens en sanitair; woninginrichting, waaronder meubels.

GDV: bijvoorbeeld SL-formules van ketens zoals Albert Heijn, Jumbo, Halfords, Intersport, Prenatal, Blokker, Praxis of formules die alleen maar in XL-formaat voorkomen, zoals Hornbach, Mediamarkt, Famila.

³ Een en ander zal worden uitgewerkt in de gemeentelijke visie perifere- en grootschalige detailhandelsvestiging.

1. op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevrerende functies in het buitengebied;
2. het vergroten van de leefbaarheid van het platteland;
3. het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.

Deze doelen moeten worden bereikt door middel van het toepassen van gebiedsgerichte ontwikkelingsplanologie. Het kerngebied van de gemeente Hardenberg is in de visienota ingedeeld bij deelgebied 'Dedemsvaart-Zuid, Colenbranderbos, Slagharen-Oost/West, De Krim, Bergentheim-Zuid'. De gebieden rondom de kern zijn hoofdzakelijk aangewezen als 'landbouwontwikkelingsgebied'. Voor de N34 en N343 geldt als ontwikkelingsrichting: 'economische zone'.

De visienota stelt als eis aan de uitbreiding van stedelijke gebieden dat daarbij gebruik wordt gemaakt van de karakteristieken van het bestaande landschap. Stadsontwikkeling mag niet alleen van binnen naar buiten plaatsvinden, maar moet ook van buiten naar binnen worden benaderd.

Planbeschrijving

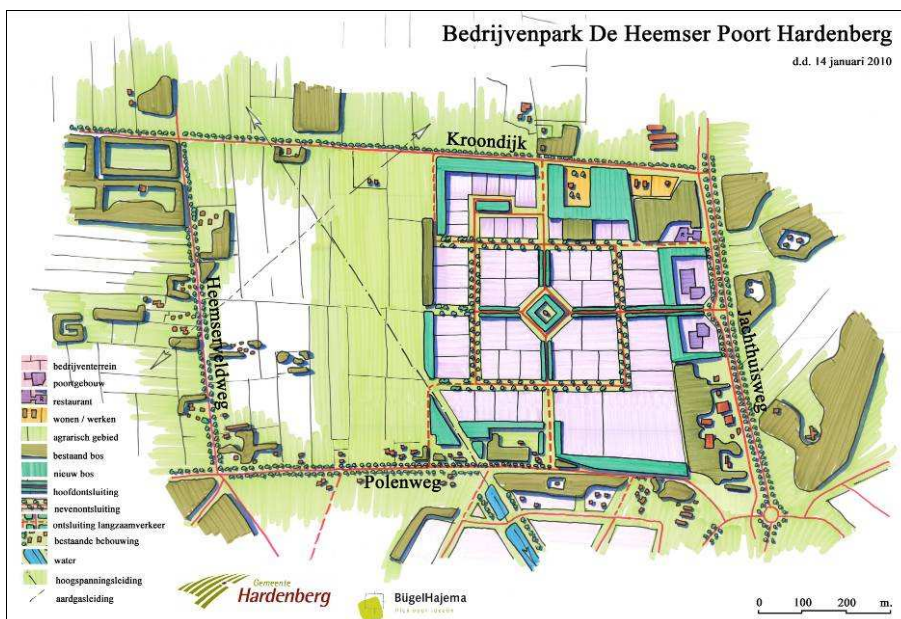
4

Ligging van het plangebied

Op basis van een locatieverkenning (BügelHajema Adviseurs, 2009) is door de gemeente Hardenberg de locatie ten noordwesten van het bedrijvent gebied Haardijk II aangewezen als locatie voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid.

Het betreft in concreto de locatie die wordt ingesloten door de Jachthuisweg, de Polenweg, de Heemserveldweg en de Kroondijk. Circa 75% van dit gebied is benodigd om de behoefte aan nieuwe bedrijfskavels voor de komende jaren te dekken. Voor dit gedeelte (57 ha bruto/35 ha netto) is een vrij concrete structuurschets vervaardigd.

Alhoewel de omvang van het gehele plangebied benodigd is om aan de behoefte tot 2020 te kunnen voldoen, is er desondanks voor gekozen om het plangebied te verkleinen. Er is voor gekozen om aan de westzijde aansluiting te zoeken bij het bestaande bosperceel. Dit komt de inpassingskwaliteit ten goede. De keuze voor het verkleinen van het plangebied houdt in dat, om te kunnen voldoen aan de toekomstige behoefte, er in een eerder stadium dan gepland, zal moeten worden gezocht naar een locatie voor een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Te zijner tijd zal dan op basis van een nieuwe locatiestudie moeten worden bekeken welke locatie hiervoor het meest geschikt is.



Plantekening

Globale programmatische opbouw

Het is de bedoeling dat Heemserpoort ruimte gaat bieden aan bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3. De buitenranden van het plan lenen zich het beste voor de lichtere bedrijfscategorieën en combinaties van werken en wonen (met uitzondering van het deel dat grenst aan Haardijk I en II); enerzijds vanwege de aantrekkelijke nabijheid van het buitengebied aan de noord- en westrand, anderzijds vanwege het feit dat aan de zuidoostkant van de Kroondijk bedrijfswoningen van het plan Haardijk II zijn gelegen. De kern van het gebied leent zich het beste voor de wat zwaardere vormen van bedrijvigheid waarbij voor PDV/GDV wordt gedacht aan een locatie aan de Jachthuisweg. In het uiteindelijk op te stellen beeldkwaliteitsplan zal worden aangegeven in welke deelgebieden er extra aandacht dient te zijn voor de representatie van de bedrijven.

Verkeersstructuur

De centrale hoofdontsluiting van het bedrijventerrein is rechtstreeks aangetakt op de Jachthuisweg (N343), die de verbinding vormt tussen Hardenberg en de N377. Er is gekozen voor een nieuwe, enkelvoudige hoofdontsluiting om te voorkomen dat het bestaande kleinschalige wegennet in het buitengebied met bedrijvenverkeer wordt belast. De gemeente Hardenberg heeft de voorkeur om deze aantakking als een T-aansluiting met in- en uitvoegstroken vorm te geven. Wanneer in de loop van de uitgifteperiode de verkeersdruk daarom vraagt, zal de T-kruising van een verkeersregelinstallatie kunnen worden voorzien. De aantakkingen van de nieuwe bedrijfsontsluitingswegen op de Polenweg, de Heemserveldweg en de Kroondijk bestaan uitsluitend uit langzaamverkeersschakels. Deze worden zodanig vormgegeven en gedimensioneerd dat ze tevens als ontsluiting voor hulpdiensten bij de bestrijding van calamiteiten kunnen dienstdoen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal in overleg worden getreden met de provincie Overijssel over de definitieve wijze van ontsluiting van het bedrijvenpark Heemserpoort.

De hoofdwegenstructuur bestaat uit een assenkruis van ontsluitingslanen; een centrale oost-west gerichte laan en een haaks daarop staande laan die samenvalt met de huidige Polendarsweg. Op de plaats waar deze lanen elkaar kruisen, is een centraal bomenplein ingericht. Deze plek functioneert als oriëntatie- en verdeelpunt binnen het plan en kan worden gecombineerd met een groene verblijfsplek, kunst, bedrijfsinformatie et cetera. Ter verfijning van de wegenstructuur is het assenkruis aangevuld met een ringwegenstructuur. Deze ringwegenstructuur wordt begeleid door vrij ver uit elkaar geplaatste solitaire bomen.

Voor langzaam verkeer is het plan op een aantal plaatsen aangesloten op het omringende stelsel van landbouwwegen.

Landschappelijke inpassing van Heemserpoort

Het landelijk gebied rond groeikernen wordt steeds sterker bepaald door bedrijvigheid. Deze bedrijvigheid profileert zich het liefst met zichtarchitectuur

langs doorgaande provinciale wegen en rijkswegen. Karakteristieke natuur- en cultuurlandschappen verkleuren hierdoor in rap tempo tot eenvormige bedrijvenlandschappen met een hoog gehalte aan 'kijkcijferarchitectuur'. In het plan voor Heemserpoort is de keuze gemaakt voor een relatief introverte opzet van het bedrijventerrein. Het bedrijvenpark is als een opzichzelfstaand, groen ingekaderd gebied vormgegeven. De heldere wegenstructuur, die vrijwel over de volle lengte is voorzien van inheemse laanbeplanting, waarborgt de samenhang binnen deze ruimtelijke opzet. Alleen aan weerszijden van de entreelaan aan de Jachthuisweg zijn twee kavels voor grote, representatieve bedrijfsgebouwen geprojecteerd. Deze gebouwen dienen als een samenhangend ensemble te worden ontworpen waardoor er daadwerkelijk een poortidee ontstaat; de Heemserpoort. Deze beide kavels krijgen aan twee zijden rugdekking door opgaand groen, waardoor het beeld vanaf de Jachthuisweg op deze beide gebouwen niet wordt vertroebeld door de achterliggende diversiteit aan bedrijven. De centrale ontsluitingslaan valt samen met de huidige centrale kavelsloot en heeft daardoor een licht gebogen tracé. Hierdoor wordt de schaal van deze ingreep acceptabel. De zuidwest- en de noordwestkant zijn met zware randen van inheems bos voorzien, alleen ter plaatse van de fietschakels zijn er smalle doorzichten naar het omliggende landschap. De westelijke begrenzing van het bedrijventerrein wordt ten dele bepaald door een bestaande bosstrook. Deze boswal levert een bijdrage aan de hoge inpassingskwaliteit van het bedrijventerrein. Van buitenaf is de bedrijvigheid vrijwel volledig aan het oog onttrokken. De bestaande erven aan de Kroondijk worden met bos omkaderd en krijgen een nieuwe bestemming als woon-werklocatie. Hierbij wordt gedacht aan een bestemmingsverruiming naar zakelijke dienstverlening, atelier- of praktijkruimtes gecombineerd met een woning. De bestaande bebouwing kan binnen deze opzet worden gehandhaafd. Het spreekt voor zich dat de huidige bewoners van deze erven, na de verkoop van de achterliggende percelen, de vrije keuze hebben om hun woonsituatie te handhaven.

In het nog op te stellen bestemmingsplan zal moeten worden gewaarborgd dat de bedrijfsbebouwing in de zuidwestelijke hoek van het bedrijventerrein minimaal 50 m uit het hart van de hoogspanningsleiding dient te worden gesitueerd.

Nieuwe ontwikkelingen langs de Jachthuisweg

De huidige parallelweg langs de Jachthuisweg blijft gehandhaafd. Het perceel aan de noordzijde van de entree van het bedrijvenpark bestaat voor 70% uit bos en voor 30% uit een agrarische opstallen met erf. Deze locatie leent zich bij uitstek voor het realiseren van een restaurant dat voor een belangrijk deel door het zakelijk segment zal kunnen worden 'gedragen'. Dit restaurant is vanaf de parallelweg goed bereikbaar en heeft een aantrekkelijke uitloop in het aanpalende bosgebiedje. Langs de zuidoostzijde van deze locatie ligt een langzaamverkeersschakel die de ringweg van het bedrijvenpark koppelt aan de parallelweg langs de Jachthuisweg.

Ten zuiden van de entree van het bedrijvenpark liggen een compostbedrijf met meerdere loodsen en een groot verhard terrein aan de zijde van de Jachthuisweg. Dit bedrijf heeft een weinig representatieve uitstraling.

Duurzaamheid

De gemeente Hardenberg heeft een duurzaamheidsvisie opgesteld. Deze visie is in de bijlagen opgenomen. Uitgegaan wordt van drie thema's: ruimtelijke kwaliteit en inpassing, energie en samenwerking. Per thema zijn is aantal ambities geformuleerd.

Voor 'ruimtelijke kwaliteit en inpassing' gaat het om de volgende ambities.

- Op Heemserpoort is een combinatie van de functies werken, wonen en recreëren aanwezig.
- Heemserpoort voorziet in een 'zachte' overgang naar het noordelijk gelegen landelijk gebied. In de praktijk betekent dit onder andere dat:
 - werk-woonkavels met name zijn gesitueerd aan de noordzijde van het terrein;
 - categorie 3-inrichtingen niet worden gesitueerd aan de noordzijde van het terrein;
 - Heemserpoort is ontsloten middels een centrale toegangsweg;
 - op Heemserpoort relatief veel groen wordt toegepast, waarbij regionaal voorkomende soorten de voorkeur genieten.
- Bij de inrichting van Heemserpoort worden zoveel als mogelijk duurzame materialen toegepast.
- Op Heemserpoort is een optimale routing van verkeerstroom, zodanig dat rekening is gehouden met de verschillende functies (werken, wonen en recreëren).
- Heemserpoort is goed bereikbaar middels openbaar vervoer en per fiets vanuit het bewoonde gebied van Hardenberg.
- Heemserpoort biedt voldoende mogelijkheid voor wandel- en fietsroutes. Dit vanwege bereikbaarheid en de recreatieve functie.
- Water wordt op Heemserpoort duurzaam onderhouden met behulp van de trits infiltreren, bergen en afvoeren.

Over de uitwerking van deze ambities zegt de visie: "Enerzijds is er een aantal ambities die in de normale procesflow van ontwikkeling van een nieuw terrein worden meegenomen. Anderzijds zijn er ambities benoemd die nog verder moeten worden uitgewerkt alvorens een definitief besluit kan worden genomen over de wijze waarop ze worden toegepast. Hiertoe worden werkgroepen gevormd, die als belangrijkste taak hebben het uitwerken (zowel technisch en economisch) van de betreffende ambitie, zodanig dat een definitief besluit kan worden genomen over de exacte uitwerking van de uitgesproken ambitie."

Leidraad voor onderhavige planontwikkeling is het realiseren van een groen en duurzaam bedrijvenpark. Een hoge zelfvoorzieningsgraad op het gebied van energie en water(zuivering) is daarbij een cruciaal onderdeel. Daar waar dit

besparing van energie en/of geld oplevert, kunnen zaken collectief door het parkmanagement worden georganiseerd.

Het totale waterbeheer binnen het bedrijvenpark is een belangrijke drager van het thema duurzaamheid. Het totale plangebied bestaat uit zandgrond met een goede doorlaatbaarheid. Alleen in de natte winterperiode staat periodiek een bodempje water in de huidige kavelsloten. Voor een duurzaam waterbeheer betekent een dergelijke bodemopbouw het zoeken naar goede infiltratievoorzieningen voor overtollig verhardings- en dakwater. Het voorstel is om alle wegen aan weerszijden te voorzien van (droge) greppels. Het water van de asfaltwegen kan hierin direct infiltreren. Aan de buitenranden van het plangebied kunnen grotere infiltratielaagtes worden gecombineerd met de aanleg van bossingels. Door de bermgreppels met duikers aan te sluiten op deze bredere infiltratielaagtes, is ook bij zeer zware regenval een voldoende buffer aanwezig wanneer de bodem tijdelijk verzadigd raakt. Deze bredere infiltratiebedden vormen een welkome aanvulling op de bossingels, hierdoor kan een rijkere flora en fauna aan de buitenranden van het bedrijvenpark ontstaan. De zichtbare afvoer van dakwater naar bermgreppels levert over het algemeen geen fraai beeld op voor de groene wegprofielen. Bij de nadere uitwerking zou een collectief leidingsysteem voor het dakwater wellicht rechtsreeks met de bredere infiltratielaagtes in verbinding kunnen worden gebracht.

Bij beheer en onderhoud van terreinen en gebouwen speelt duurzaamheid ook een centrale rol. Dit betekent het zoveel mogelijk toepassen van inheems beplantingssortiment, geen elementenverharding op terreinen die weinig worden betreden en een extensief, ecologisch beheerregime van de buitenranden van het bedrijvenpark. Dit betekent ook het toepassen van schrale toplagen en een laagfrequent maaieregime. Hierdoor ontstaat een beeld van natuurlijke, bloemrijke graslanden.

Het spreekt voor zich dat terrein- en groenbeheer per onderhoudsbeurt zoveel mogelijk in één werkgang plaatsvindt. Dit beperkt het kostenniveau en ook het aantal verkeersbewegingen voor inzet van materieel en materieeltransport. Dit kan via het op te richten parkmanagement goed worden georganiseerd. Dit parkmanagement zal ook bij een collectieve energie-infrastructuur een belangrijke rol spelen.

Het beeldkwaliteitsplan zal mede gebaseerd zijn op het hoge niveau van duurzaamheid dat de gemeente nastreeft voor Heemserpoort. Het streven zal zijn om de bouwmaterialen zoveel mogelijk 'naturel' toe te passen. Baksteen, verzinkt staal, natuursteen, koper, glas, natuurlijk uitlogend hout en gladde zichtbeton zijn voorbeelden van bouwmaterialen die onbehandeld kunnen worden toegepast en op den duur een aantrekkelijke natuurlijke 'huid' (patina) krijgen. Door de natuurlijke uitdrukking die de gebouwen hierdoor krijgen, worden een hoge inpassingskwaliteit en een goede onderlinge samenhang tussen de gebouwen bereikt. Bovendien blijft het gebouwonderhoud extensief en

daardoor betaalbaar. Het gebruik van chemische lakken en coatings, evenals chemische vuilwerende onderhoudslagen kunnen hierdoor achterwege blijven.

Toets aan wet - en regelgeving

5

5.1

Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. De N343, Polenweg, Heemserveldweg en Kroondijk kennen een zone in de zin van de Wet geluidhinder.

Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen 250 m. Deze zone, gerekend vanuit de as van de weg, moet aan weerszijden van de weg in acht worden genomen. Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van bedrijfswoningen binnen deze 'geluidszone'. Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor bedrijfswoningen 48 dB als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen. Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

In het kader van het op te stellen bestemmingsplan zal het onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege de N343, Polenweg, Heemserveldweg en Kroondijk worden verricht. Verwacht mag worden dat zich op dit gebied geen knelpunten voordoen. De drie laatstgenoemde wegen worden hoofdzakelijk benut voor lokaal bestemmingsverkeer. Ook na realisatie van het bedrijventerrein blijft dit karakter gehandhaafd. Het bedrijfsverkeer zal namelijk (met uitzondering van het langzaam verkeer) via de N343 worden ontsloten. Voor deze provinciale weg zullen vergelijkbare afstanden tot as van de weg worden aangehouden als voor de woonwijk 'Marlanden' het geval is. Daardoor zal de maximaal toelaatbare geluidsbelasting binnen het plangebied naar verwachting niet worden overschreden.

5.2

Milieu zoning

In het bestemmingsplan dat na vaststelling van deze structuurvisie voor het plangebied wordt opgesteld, zal een milieuzoning worden opgenomen. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen voor Haardijk I en II.

Het plangebied wordt aan de zuidwestkant doorkruist door een hoogspanningsleiding. Conform Haardijk I en II wordt hiervoor een zone van 50 m aangehouden. Deze zone garandeert de toegankelijkheid voor de leidingbeheerder en wordt gevrijwaard van bebouwing en/of permanente verblijfsruimtes voor kinderen.

5.3

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, 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 (NSL). 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.

AFWEGING

In het kader van het op te stellen bestemmingsplan zal het onderzoek naar de luchtkwaliteit worden verricht. Gelet op de uitgevoerde onderzoeken ten behoeve van het woongebied Marstanden en Haardijk I en II mag worden verwacht dat zich op dit punt geen knelpunten zullen voordoen.

5.4

Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) dienen gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen of het opstellen van een bestemmingsplan rekening te houden met externe veiligheid. Het Besluit

externe veiligheid inrichtingen heeft als doel individuele burgers en groepen een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. De wet kent veiligheidsnormen voor bedrijven met gevaarlijke stoffen die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein.

Binnen het plangebied worden geen bedrijven toegestaan die onder de werking van het besluit vallen. In de directe omgeving zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig (bron: Risicokaart Overijssel).

INRICHTINGEN

De bijlagenkaarten bij het verkeersbesluit, nummer: 2004/EPLA/77531, geven een overzicht van rijkswegen en provinciale en gemeentelijke wegen die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Van belang voor het plangebied zijn de N34 en de N343.

VERVOER

Uit eerder onderzoek⁴ is gebleken dat het grootste invloedsgebied van de N34 625 m bedraagt (vervoer LT2). Het plangebied valt buiten deze zone. Hetzelfde onderzoek geeft aan dat de N343 wordt gebruikt voor het vervoer van de stofcategorieën LF1 (diesel), LF2 (benzine) en GF3 (lpg). Het is niet aannemelijk dat de distributie van diesel, benzine en lpg ten behoeve van de tankstations ten zuiden van het plangebied (Shell en Tango) plaatsvindt via de N343 ter hoogte van het plangebied. Hiertoe dient de N34 vanuit Zwolle. Aangezien het tankstation in Slagharen geen lpg verstrekt, vindt over de N343 slechts het transport van diesel en benzine plaats. De plaatsgebonden risicocontour van deze twee stoffen overschrijdt het wegvak niet, wat dus ook geen belemmering vormt voor daarlangs geprojecteerde bebouwing.

Ten westen van het plangebied is een aardgastransportleiding gelegen. De Gasunie heeft aangegeven dat hiervoor, in het kader van het bestemmingsplan, een kwantitatieve risico analyse (QRA) moet worden uitgevoerd.

BUISLEIDINGEN

5.5

B o d e m e n w a t e r

Er zijn actuele gegevens beschikbaar van de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem en het grondwater. Gelet op het historisch gebruik van de gronden, de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart en bekende onderzoeksgegevens worden op dit punt geen knelpunten verwacht. De gemeente zal voorafgaand aan het op te stellen bestemmingsplan een inventariserend bodemonderzoek verrichten om hierover zekerheid te verkrijgen.

BODEM

Huidige situatie

Het plangebied maakt deel uit van de hoger gelegen zandgronden direct ten noorden van de Vecht. Deze rug vormt de grens tussen het dal van de Vecht en de uitgestrekte veengebieden die ten noorden hiervan waren gelegen. Het

WATER

⁴ Oranjewoud/Save; Ontwikkeling Marslanden, De Lanen II en villakavels te Hardenberg, onderzoek externe veiligheid N34; 18-12-2008.

betreft veldpodzolgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand (Hn 21). De aanwezige grondwatertrappen VI en VII geven aan dat het gebied ook bij de gemiddeld hoogste grondwaterstanden in het algemeen een goede drooglegging zal kennen.

Toekomstige situatie

In het stedenbouwkundig ontwerp is uitgegaan van de volgende waterhuishoudkundige uitgangspunten:

- het hemelwater dat afstroomt van verharde oppervlakten zal via molgoten worden afgevoerd op groengebieden en ter plaatse infiltreren in de bodem, dan wel worden geloosd op bestaande sloten;
- het afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater rechtstreeks op de riolering geloosd;
- er wordt zoveel als mogelijk gebruikgemaakt van niet-uitloegende bouwmaterialen om verontreiniging van het oppervlaktewater te voorkomen.

Overleg waterschap

Voordat de structuurvisie wordt vertaald naar een bestemmingsplan zal met het waterschap worden overlegd over de hiervoor genoemde uitgangspunten. Uitgangspunt voor de waterafvoer uit het plangebied is een maximum van 1,2 l/s/ha.

5.6

Ecologie

In de Flora- en faunawet wordt gesteld dat voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij ruimtelijke ingrepen is het daarom wenselijk de effecten op flora en fauna te onderzoeken. Dit onderzoek wordt op dit moment uitgevoerd door Eelerwoude. De volgende voorlopige conclusies zijn te geven:

"Op basis van deze quickscan Flora- en faunawet [...] wordt geconcludeerd dat: In het plangebied mogen meerdere tabel 2- en tabel 3-soorten van de Flora- en faunawet verwacht worden. Door de aard en de omvang (100 ha) van het voornemen, kunnen negatieve effecten op populaties van strikt beschermde soorten niet worden uitgesloten. Bij een negatief effect op (populaties van) tabel 2- en tabel 3-soorten moet een ontheffing van de Flora- en faunawet worden aangevraagd bij het Ministerie van Landbouw, Voedselkwaliteit en Natuur (LNV). Er moet dan echter wel met zekerheid zijn vastgesteld dat de soorten waarvoor ontheffing wordt aangevraagd daadwerkelijk voorkomen in het plangebied en wat de functie van het plangebied voor deze soorten is. Er zal nader veldonderzoek moeten worden uitgevoerd naar [...]:

- broedvogels: soorten met jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen (uilen, roofvogels en spechten);
- amfibieën en reptielen: voorkomen naar de aanwezigheid van kamsalamander, knoflookpad, poelkikker en de levendbarende hagedis;

- zoogdieren: das en veldspitsmuis;
- vleermuizen: alle soorten. Onderzoek naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden;
- vaatplanten; onderzoek naar mogelijk voorkomen van soorten als gevlekte orchis en wilde gagel ter plaatse van het plagveldje met struikheide, wegbermen, een sloottalud en enkele loofbosjes.

Door de aanplant van bosjes en houtsingels, zal het leefgebied van bosafhankelijke soorten in de toekomst toenemen. De aanleg van wegen zorgt echter mogelijk voor meer verkeersslachtoffers onder met name de grondgebonden zoogdieren."

Vorengenoemde onderzoeken worden opgestart in het kader de bestemmingsplanprocedure. Pas op dat moment is voldoende duidelijkheid over waar bestaand groen wordt verwijderd en/of aangepast. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen niet zullen worden verleend.

5.7

Archeologie

Archeologische (verwachtings)waarden dienen op grond van de (aangepaste) Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de wet is 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten'. Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn voor het plangebied of de directe omgeving daarvan geen archeologische waarden weergegeven. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geeft voor het plangebied middelhoge en hoge trefkansen op archeologische waarden aan (bron: Kich.nl).

Het Oversticht heeft op 18 december 2008 per brief aangegeven dat binnen het plangebied een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) moeten worden uitgevoerd. Het gaat om een bureauonderzoek in combinatie met een verkennend booronderzoek (zes boringen per ha). Eerstgenoemd onderzoek is inmiddels afgerond (zie het rapport 'Heemserveen, Haardijk III, Een Archeologisch Bureauonderzoek'. De Steekproef, juni 2009). Hieruit blijkt onder meer welke plekken inmiddels zijn verstoord en buiten het veldonderzoek kunnen worden gelaten. Zodra het bestemmingsplan wordt opgesteld, als duidelijk is waar welk bodemgebruik mag worden verwacht, zal ook het veldonderzoek worden uitgevoerd.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat de gemeenteraad in een structuurvisie moet aangeven op welke wijze gewenste ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd. Voor het plan Heemserpoort wordt ernaar gestreefd dat alle ontwikkelingen kostenneutraal worden ontwikkeld. Dat wil zeggen, dat alle kosten voor de grondexploitatie kunnen worden gedekt uit de gronduitgifte. Te zijner tijd moet dit blijken uit een exploitatie-opzet die voor de vaststelling van het bestemmingsplan Heemserpoort wordt opgesteld.

Voor zover de gronden bij de vaststelling van het bestemmingsplan Heemserpoort nog niet in handen zijn van de gemeente, zullen anterieure overeenkomsten worden gesloten met eventuele ontwikkelaars die de bestemming zelf willen realiseren en indien dit niet voor die tijd lukt, zal een exploitatieplan worden opgesteld.

Bovenplanse voorzieningen

In deze structuurvisie worden de aan te leggen groenstructuur langs de Jachthuisweg, alsmede de te realiseren fietspaden in het plangebied aangemerkt als bovenplanse voorzieningen. Niet alleen de bedrijven op Heemserpoort zijn gebaat bij deze voorzieningen. De fietspaden ontsluiten het open gebied ten westen en noorden van het plangebied voor bewoners en recreanten. Met de aanleg van de groenstructuur langs de Jachthuisweg wordt de entree van Hardenberg verfraaid, dit leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Geen andere bovenplanse voorzieningen

In deze structuurvisie zijn alle voorzieningen die nodig zijn voor een totale ontwikkeling van het bedrijventerrein Heemserpoort opgenomen. De nieuwe aansluitingen op de N343 zijn uitsluitend bedoeld voor het Bedrijventerrein Heemserpoort. Dit zijn geen bovenplanse voorzieningen die deels zijn toe te rekenen aan andere gebieden. De verbeteringen van de N343 met nieuwe aansluitingen op het bedrijventerrein zullen daarom in beginsel volledig worden meegenomen in het toekomstig bestemmingsplan Heemserpoort, in de exploitatieopzet voor Heemserpoort en voor zover noodzakelijk ook in een exploitatieplan Heemserpoort. Omgekeerd zijn er op dit moment geen grote voorzieningen buiten het bedrijventerrein die (gedeeltelijk) zijn toe te rekenen aan het bedrijventerrein Heemserpoort en daarom als bovenplanse kosten moeten worden meegenomen.

Fonds Bovenwijks

In de gemeente is een Fonds Bovenwijks opgericht. Indien met ontwikkelaars anterieure overeenkomsten worden gesloten, dan zal een bijdrage in dit fonds worden gevraagd ten behoeve van de realisatie van de bovengenoemde bovenplanse voorzieningen. In een eventueel op te stellen exploitatieplan zullen deze kosten eveneens worden opgenomen.

M a a t s c h a p p e l i j k e v e r a n t w o o r d i n g

7

De structuurvisie biedt een raamwerk voor een ontwikkeling binnen de gemeente. De gemeente is dan ook van mening dat de structuurvisie een breed gedragen document dient te zijn.

De ontwerpstructuurvisie wordt na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders gedurende zes weken te visie gelegd. Een ieder wordt gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld zijn of haar mening kenbaar te maken. Tevens zal gedurende deze periode een inloopbijeenkomst worden georganiseerd. Op deze bijeenkomst wordt de structuurvisie gepresenteerd en nader toegelicht.

In het kader van het vooroverleg is de ontwerpvisie aan de provincie Overijssel, het waterschap Velt en Vecht en de VROM-Inspectie toegezonden.

Een samenvatting van de binnengekomen inspraakreacties, voorzien van een gemeentelijke beantwoording, is als bijlage aan de structuurvisie toegevoegd.

B i j l a g e n

Duurzaamheidsvisie Haardijk III

Op weg naar de structuurvisie

Opstellers: ing. J.A.G. Baak en drs. H.S. Massier

Enschede, juni 2009 versie 4

Borger & Burghouts B.V.

Bisschopstraat 55

Postbus 554

7500 AN Enschede

Telefoon (053) 480 70 80

Fax (053) 480 70 99

E-mail Info@BenB.nl

Internet www.BenB.nl

Inhoudsopgave

	pag.
1 Inleiding	3
2 Duurzaamheidsambitie Haardijk-3	4
3 Thema's voor duurzame ontwikkeling Haardijk III	5
3.1 Ruimtelijke kwaliteit en inpassing.....	5
3.1.1 Landschap als drager	5
3.1.2 Werken, wonen en recreëren	5
3.1.3 Groen	6
3.1.4 Water	6
3.1.5 Mobiliteit	6
3.2 Energie	7
3.2.1 Aardgas.....	7
3.2.2 Energiegebruik.....	7
3.2.3 Levering van energie	7
3.2.4 Energiegunstige verkaveling	8
3.3 Samenwerking	8
3.3.1 Samenwerking tussen bedrijven en bewoners op Haardijk-3	8
3.3.2 Samenwerking tussen bedrijven en gemeente Hardenberg (overheden)	9
3.3.3 Samenwerking tussen bedrijven op Haardijk 1, 2 en 3.....	9
4 Ambitie voor structuurvisie	10
4.1 Ambitie Ruimtelijke kwaliteit en inpassing.....	10
4.2 Ambitie Energie	10
4.3 Ambitie Samenwerking	11

1 Inleiding

Voor u ligt de duurzaamheidsvisie van het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Haardijk-3 te Hardenberg. Deze visie is tot stand gekomen naar aanleiding van de wens van gemeente Hardenberg te komen tot een duurzaam bedrijventerrein Haardijk-3 en waar mogelijk dit bedrijventerrein duurzaam te ontwikkelen.

Op 11 februari 2009 is binnen de gemeente Hardenberg een bijeenkomst georganiseerd in het kader van de ontwikkeling van Haardijk-3. Die bijeenkomst heeft ten doel gehad het realiseren van een gezamenlijk beeld en uitgangspunten van een duurzaam bedrijventerrein. In de bijeenkomst is een voorlopige duurzaamheidskoers bepaald door een drietal thema's te selecteren. Deze duurzaamheidsthema's zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit en inpassing
- Energie
- Samenwerking

In vervolgsessies op 1 en 7 april 2009 zijn bovenstaande thema's uitgewerkt naar mogelijke maatregelen en aandachtspunten. Hierbij is steeds de op te stellen structuurvisie als uitgangspunt genomen.

Dit document geeft enerzijds de resultaten weer van de georganiseerde bijeenkomsten, de visie van gemeente Hardenberg op duurzaamheid van Haardijk-3. Anderzijds beschrijft het nog te nemen vervolgstappen ten behoeve van de structuurvisie.

2 Duurzaamheidsambitie Haardijk-3

De duurzaamheid van Haardijk-3 is in de bijeenkomsten geschetst door onder andere de volgende uitspraken:

- 'Goede inpassing van Haardijk 3 in het landschap'
- 'Een mooie plek om te zijn'
- 'Goede business en goed wonen'
- 'Hier moet ik zijn als duurzame ondernemer'
- 'Mooi uitloopgebied'

De duurzaamheid van Haardijk-3 krijgt het best vorm door een focus te leggen op een aantal thema's. Gemeente Hardenberg heeft specifiek voor Haardijk-3 gekozen voor de volgende drie duurzaamheidsthema's:

- Ruimtelijke kwaliteit en inpassing
- Energie
- Samenwerking

Het ontwikkelen van een duurzaam Haardijk-3 betekent dat er zowel in de ontwikkeling als het beheer van het bedrijventerrein rekening wordt gehouden met de volgende drie niveaus:

- De inrichting van het bedrijventerrein
- De samenwerking tussen de bedrijven onderling en tussen de bedrijven en de gemeente (en andere stakeholders)
- De individuele bedrijven

De gedefinieerde uitgangspunten voor ontwikkeling van een duurzaam Haardijk-3 zijn:

- Gemeente Hardenberg is kaderstellend voor wat betreft de duurzame principes en uitgangspunten voor Haardijk-3
- Ruimte laten voor ondernemerschap en pragmatische aanpak
- Ambitieuw maar realistisch
- Benutten van de typerende kenmerken van Hardenberg en de regio, zoals het groene landschap
- Eenvoud; niet vergeten de voor de hand liggende ontwikkelingen aan elkaar te koppelen
- Verplichte deelname parkmanagement
- Energieneutraal

Als risico's voor de ontwikkeling van een duurzaam Haardijk-3 zijn gedefinieerd:

- Het stellen van te ambitieuze doelstellingen
- Te normatief zijn (truttige en rigide toepassing van richtlijnen)
- Toepassing van te veel normen (criteria) waardoor een onaantrekkelijk vestigingsklimaat ontstaat

3 Thema's voor duurzame ontwikkeling Haardijk III

De voor duurzaamheid van Haardijk-3 geselecteerde thema's zijn in een drietal themabijeenkomsten verder uitgewerkt. Dit hoofdstuk geeft de meest relevante resultaten van die bijeenkomsten per thema weer.

3.1 *Ruimtelijke kwaliteit en inpassing*

De belangrijkste toetsstenen voor het verduurzamen voor de ruimtelijke kwaliteit en inpassing zijn:

1. Belevingswaarde
2. Gebruikswaarde
3. Toekomstwaarde

Alle maatregelen die getroffen kunnen worden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en inpassing moeten worden getoetst aan deze drie waarden. Hiermee is het fundament voor langdurig en toekomstbestendig creëren van toegevoegde waarde voor gebruikers, bewoners en recreanten gewaarborgd.

3.1.1 *Landschap als drager*

Ambitie: bij de ontwikkeling en het beheer van Haardijk-3 wordt gebruik gemaakt van bestaande kwaliteiten in het landschap. Met respect voor het landschap, zonder het uit te putten of te verschromen.

Hiertoe worden bij de inrichting van het bedrijventerrein zoveel als mogelijk duurzame materialen toegepast. Voorbeelden daarvan zijn:

- Grondstofgebruik (schaarste, uitputting en alternatieven)
- Duurzaam Asphalt
- Alternatieven voor grind
- Compensatie weggenomen flora door bebossing aan de rand van Haardijk-3 of elders
- Verhardingsoorten
- Materiaalgebruik straatmeubilair e.d.

3.1.2 *Werken, wonen en recreëren*

Ambitie: Haardijk-3 is een zeer geschikte en mooie plek om te ondernemen, te werken, te wonen en te recreëren

Combinatie van werken, wonen en recreëren krijgt concreet vorm door onder andere:

- Intensief ruimtegebruik, niet extensief
- Integraal ruimtegebruik (combineren van werken, wonen en recreëren), waarbij de nadruk ligt op het creëren van een werkgebied, niet een woon- en recreatiegebied
- Zorg dragen voor beleving op het bedrijventerrein, ook buiten de normale werktijden. Dit door bijvoorbeeld:
 - Recreatieve doeleinden (ten behoeve van naastgelegen camping, bedrijfsuitjes, recreanten)
 - Fietsroute
 - Wandelgebied van Hardenberg naar buitengebied
 - Wandelroute tijdens de lunch en vrijetijdsbesteding

Het combineren van werken, wonen en recreëren op een bedrijventerrein is vanuit veiligheids- en beveiligingsoverwegingen een kritisch punt. Dit betekent dat hiermee al bij de inrichting van het bedrijventerrein rekening gehouden moet worden. Denk hierbij:

- Routing verschillende transportmiddelen (vrachtwagen, auto, fiets, wandelaar)
- Routing op het bedrijventerrein voor verschillende verkeersvormen (woonwerkverkeer, transportverkeer, bezoekers bedrijven, recreanten).

3.1.3 Groen

Ambitie: Er vindt een "zachte" overgang plaats van het bedrijventerrein naar het landelijk/agrarisch gebied

Bovenstaand uitgangspunt krijgt vorm door:

- Inrichting van het bedrijventerrein (werk-woonkavels aan de noordzijde tegen het landelijk gebied, toelating categorie 1 en 2 bedrijven aan de randen van het bedrijventerrein, toepassing van groene zones aan de relevante zijden van het bedrijventerrein, ...)
- In principe geen toepassing van categorie-3 bedrijven aan de noordzijde van het bedrijventerrein
- Toepassing van een centrale toegangsrouten die aan beide zijden voorzien is van hoge beplanting, de "groene laan"
- Toepassing van regionaal voorkomende groensoorten

3.1.4 Water

Ambitie: De aanwezigheid van water maakt de duurzaamheid en het combineren van functies werken, wonen en recreëren zichtbaar en tastbaar.

Het concept "de waterhouderij" lijkt een goede manier om duurzaamheid op Haardijk-3 voor bedrijven, bewoners en recreanten zichtbaar te maken.

Uit recent vervolgonderzoek is echter gebleken dat Haardijk-3 van nature niet over permanent water kan beschikken. Het gebruiken van pompmechanismen om toch permanent over water te kunnen beschikken druist in tegen het duurzaamheidsprincipe. Dit maakt de permanente aanwezigheid van water als duurzaamheidsthema voor bijvoorbeeld een recreatieve functie niet geschikt. Bezien moet worden op welke wijze water toch als relevant aspect meegenomen kan worden door bijvoorbeeld berging, infiltratie, benutten dakoppervlakken etc. Overleg met het waterschap vindt hierover plaats.

3.1.5 Mobiliteit

Ambitie: Bij de inrichting van het bedrijventerrein wordt zo veel als mogelijk rekening gehouden met het beperken van verkeersbewegingen en het optimaal benutten van beschikbare verkeersruimte en verkeersrouting

Ter beperking van verkeersbewegingen wordt bij de inrichting van het bedrijventerrein de mogelijkheden voor openbaar vervoer optimaal benut (realiseren bushalte ingang terrein). Bij de inrichting van het bedrijventerrein wordt eveneens gezorgd voor een goede fietsroute naar het bedrijventerrein vanuit het bewoonde gebied van Hardenberg.

3.2 Energie

Gemeente Hardenberg wenst Haardijk-3 een energieneutraal bedrijventerrein te laten zijn. Hiertoe worden maatregelen getroffen ten aanzien van de kaveluitgifte, kavelinrichting, energieopwekking en -levering en compensatie.

3.2.1 Aardgas

Ambitie: Bedrijventerrein Haardijk-3 beschikt niet over een netwerk t.b.v. aardgas.

3.2.2 Energiegebruik

Ambitie: Bij de uitgifte van kavels wordt een minimaal energieprestatie van het gebouw gevraagd van 8 (GPR-score). Indien een koper een hogere waarde realiseert ontvangt hij een korting op de kavelprijs. De koper wordt al bij de koop van het kavel door de gemeente geadviseerd over toepassing van energiebeperkende maatregelen (adviseur Duurzaam Bouwen). Het Bouwbesluit gaat uit van een score van 5.

Een verdergaand idee om het energiegebruik van het bedrijventerrein te beperken is het beschikbaar stellen van een energiespecialist die de koper tijdens ontwerp en realisatie bijstaat met energieadviezen.

3.2.3 Levering van energie

Ambitie: Op bedrijventerrein Haardijk-3 vindt de levering van energie plaats door een op te richten energiebedrijf. Dit energiebedrijf wekt energie lokaal op. Elektriciteitsbehoefte die niet lokaal kan worden voorzien wordt door het energiebedrijf groen ingekocht.

Het dakoppervlak van alle bebouwing op Haardijk-3 wordt verplicht voorzien van voorziening om zonne-energie op te vangen. Deze voorzieningen zijn eigendom van de betreffende ondernemer dan wel van het op te richten energiebedrijf. Overschot aan opgewekte energie wordt verplicht geleverd aan het op te richten energiebedrijf. Een en ander afhankelijk van de mogelijkheden binnen de Europese wetgeving. Dit zal onderzocht moeten worden.

Op het bedrijventerrein wordt zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van WKO. De collectieve voorzieningen zijn eigendom van het op te richten energiebedrijf. Eventueel te treffen individuele maatregelen zijn volledig in beheer bij de kaveleigenaar. Collectieve WKO vraagt gunstige positionering van bedrijven met warmtevraag. Onderzoek moet nog worden uitgevoerd naar open en gesloten systemen.

Gemeente Hardenberg doet onderzoek naar een zogeheten warmtekansenkaart van het bedrijventerrein. Op deze kaart is inzichtelijk welke delen van het bedrijventerrein zich lenen voor WKO. Deze kaart wordt aan kopers van kavels ter beschikking gesteld.

Elektriciteit die niet door het collectieve energiebedrijf lokaal kan worden opgewekt, wordt groen ingekocht.

Een en ander met in achtneming van het principe Best Practical Means.

Mogelijkheden voor duurzame energie die als niet kansrijk zijn betiteld:

- Windenergie: beperkte beschikbare ruimte, laag rendement door windsnelheid
- Vergistingsinstallatie: verkeersaantrekkende werking, reeds bestaande lokale initiatieven
- Biomassa: Ruimtebehoefte, relatief weinig biomassa voorhanden door bestaande initiatieven
- Geo-warmte: niet haalbaar vanwege economische redenen

3.2.4 *Energiegunstige gebouwsituering op kavels*

Ambitie: Bij de ontwikkeling van kavels wordt gestuurd op een zo energiegunstig mogelijke gebouwsituering om een energiezuinige bouw en toepassing van mogelijkheden voor duurzame energie optimaal te faciliteren

Hierbij past ook het positioneren van bedrijven op een zodanige wijze dat eventuele restwarmte elders nuttig kan worden toegepast.

3.3 *Samenwerking*

Het thema samenwerking is uitgediept in drie niveaus te weten:

- Samenwerking tussen bedrijven en bewoners op Haardijk-3
- Samenwerking tussen bedrijven op Haardijk-3 en gemeente Hardenberg
- Samenwerking tussen bedrijven op Haardijk-1, Haardijk-2 en Haardijk-3

3.3.1 *Samenwerking tussen bedrijven en bewoners op Haardijk-3*

Ambitie: Op bedrijventerrein Haardijk-3 zijn ondernemers in de koopakte verplicht gesteld deel te nemen aan de parkmanagementorganisatie, waarbij een minimale afname zeker is gesteld. Op Haardijk-3 wordt een collectief servicecentrum (voornamelijk diensten) gerealiseerd, waarin faciliteiten beschikbaar zijn voor ondernemers en bewoners van Haardijk-3.

Gemeente Hardenberg wil op Haardijk-3 parkmanagement realiseren middels de bestaande organisatie de Koepel. Ondernemers zijn in de koopakte verplicht gesteld tot afname van tenminste:

- Onderhoud groen
- Beveiliging
- *Energie (zie thema Energie) Een en ander afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek naar de technische en economische (on)mogelijkheden.*

Op Haardijk-3 wordt mogelijkheden geboden om een servicecentrum te ontwikkelen (privaat initiatief) ten behoeve van ondernemers en bewoners van Haardijk-3. Het servicecentrum biedt bijvoorbeeld de volgende faciliteiten:

- Collectieve postverwerking
- Vergaderfaciliteiten
- Bedrijfshulpverlening
- Collectieve inkoop van facilitaire zaken

In het servicecentrum worden periodiek bijeenkomsten georganiseerd om de duurzaamheid van het bedrijventerrein en haar bewoners te bespreken. Zodoende blijft de aandacht voor duurzaamheid behouden en wordt er continue gezocht naar verbetermogelijkheden.

In het servicecentrum is ook ruimte gereserveerd voor een arbeidspool, die op dit moment reeds door de Koepel is opgezet.

3.3.2 *Samenwerking tussen bedrijven en gemeente Hardenberg (overheden)*

Ambitie: Op bedrijventerrein Haardijk-3 werken ondernemers en bewoners optimaal samen

Optimale samenwerking uit zich in:

- Kwartaaloverleg tussen organisatie de Koepel en het gemeentebestuur
- Implementatie keurmerk Veilig Ondernemen

3.3.3 *Samenwerking tussen bedrijven op Haardijk 1, 2 en 3*

Ambitie: De duurzaamheid van Haardijk-3 moet zoveel als mogelijk worden uitgestraald naar Haardijk 1 en 2. Zodoende kunnen ook deze bestaande bedrijventerreinen gebruik maken van duurzaamheidsmaatregelen.

Mogelijkheid hiervoor biedt vooral het op te zetten servicecentrum, dat dan ook haar faciliteiten beschikbaar maakt voor bedrijven op Haardijk 1 en 2.

4 Ambities voor de structuurvisie

Uit voorgaande hoofdstukken is ten behoeve van de structuurvisie een opsomming gemaakt van uitgangspunten die gehanteerd worden bij de ontwikkeling van Haardijk-3. Deze uitgangspunten zijn hieronder per thema weergegeven.

4.1 Ambities Ruimtelijke kwaliteit en inpassing

- Op Haardijk-3 is een combinatie van de functies werken, wonen en recreëren aanwezig
- Haardijk-3 voorziet in een "zachte" overgang naar het noordelijk gelegen landelijk gebied. In de praktijk betekent dit dat onder andere dat:
 - Werk-woon kavels met name gesitueerd zijn aan de noordzijde van het terrein
 - Categorie-3 inrichtingen niet gesitueerd worden aan de noordzijde van het terrein
 - Haardijk-3 ontsloten is middels een centrale toegangsweg
 - Op Haardijk-3 relatief veel groen wordt toegepast, waarbij regionaal voorkomende soorten de voorkeur genieten
- Bij de inrichting van Haardijk-3 worden zo veel als mogelijk duurzame materialen toegepast
- Op Haardijk-3 is een optimale routing van verkeerstromen, zodanig dat rekening gehouden is met de verschillende functies (werken, wonen en recreëren)
- Haardijk-3 is goed bereikbaar middels openbaar vervoer en per fiets vanuit het bewoonde gebied van Hardenberg
- Haardijk-3 biedt voldoende mogelijkheid voor wandel- en fietsroutes. Dit vanwege bereikbaarheid en de recreatieve functie
- Water wordt op Haardijk-3 duurzaam onderhouden met behulp van de trits infiltreren, bergen en afvoeren

4.2 Ambities Energie

- Haardijk-3 is een energieneutraal bedrijventerrein
- Op Haardijk-3 is geen aardgas beschikbaar
- Op Haardijk-3 wordt zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van WKO (warmte-koude opslag in de bodem)
- Alle dakoppervlakken op Haardijk-3 zijn voorzien van voorzieningen om zonne-energie op te vangen
- Bebouwing op Haardijk-3 voldoet tenminste aan een energieprestatie (GPR) score van 8
- Kaveleigenaren die een hogere GPR-score weten te bereiken ontvangen een korting op de kavelprijs
- Gemeente Hardenberg adviseert kaveleigenaren al bij aankoop van het kavel over energiebesparende maatregelen (adviseur Duurzaam Bouwen)
- Op Haardijk-3 is een collectief energiebedrijf actief. Dit energiebedrijf heeft als belangrijkste taak het coördineren van lokale energie-opwekking (WKO en zonne-energie). Een eventueel tekort aan elektriciteit wordt door het lokale energiebedrijf groen ingekocht. Ondernemers en bewoners van Haardijk-3 zijn verplicht energie te betrekken van het lokale energiebedrijf.
- Op Haardijk-3 is bij de verkaveling en gebouwsituering zoveel als mogelijk rekening gehouden met voorwaarden om een zo laag mogelijk energiegebruik te kunnen realiseren
- Gemeente Hardenberg verstrekt kaveleigenaren een warmtekansenkaart zodat individuele WKO-installaties optimaal worden gefaciliteerd en gestimuleerd

4.3 Ambities Samenwerking

- Op Haardijk-3 is een parkmanagementorganisatie aanwezig
- In de koopakten wordt vastgelegd dat ondernemers verplicht lid zijn van de parkmanagementorganisatie. Hierbij hoort een verplichte minimale afname van onderhoud groen, inkoop energie en beveiliging
- Haardijk-3 beschikt over een servicedienstencentrum ten behoeve van al haar ondernemers en bewoners. Dit servicedienstencentrum is ook te gebruiken door ondernemers op Haardijk 1 en 2
- Het servicecentrum biedt collectieve voorzieningen als bijvoorbeeld vergaderfaciliteiten, postverwerking en -bezorging, lunchroom en catering. Daarnaast voorziet het servicecentrum in sociale activiteiten als bijvoorbeeld een ondernemerscafé en buurtbijeenkomsten
- Op Haardijk-3 wordt het keurmerk Veilig Ondernemen geïmplementeerd.

5 Vervolg

Gemeente Hardenberg neemt de ambities die in het voorgaande hoofdstuk zijn opgesomd, op in de structuurvisie die voor dit nieuw te ontwikkelen gebied wordt opgesteld. Hiertoe moeten een aantal ambities verder worden uitgewerkt. Dit hoofdstuk geeft een doorkijk naar die verdiepingsfase.

Uitwerking van de gedefinieerde ambities vraagt een meerledige aanpak. Enerzijds zijn er een aantal ambities die in de normale procesflow van ontwikkeling van een nieuw terrein worden meegenomen. Dit door verantwoordelijke functionarissen van gemeente Hardenberg (of door haar ingehuurd externen) deze ambities te laten uitwerken. De overall-projectleider van de gemeente Hardenberg ziet toe op invulling van die ambities.

Anderzijds zijn er ambities benoemd die nog verder moeten worden uitgewerkt alvorens een definitief besluit genomen kan worden over de wijze waarop ze worden toegepast. Denk bijvoorbeeld aan het mogelijk op te richten energiebedrijf en het servicecentrum. Hiertoe worden werkgroepen gevormd, die als belangrijkste taak hebben het uitwerken (zowel technisch en economisch) van de betreffende ambitie, zodanig dat een definitief besluit genomen kan worden over de exacte uitwerking van de uitgesproken ambitie.

De ambities op het gebied van Ruimtelijke kwaliteit en inpassing zijn al voor een groot deel opgenomen in de eerste schetsen van het nieuwe bedrijventerrein. Het ligt dan ook erg voor de hand de uitwerking van deze ambities als verantwoordelijkheid te leggen bij de stedenbouwkundig ontwerper. Uiteraard is het de overall-projectleider van gemeente Hardenberg die toeziet op uitwerking dan wel realisatie van de neergelegde ambities.

5.1 Werkgroep Energie

De op te richten werkgroep energie heeft als taak het komen tot een business-case voor duurzame energie op Haardijk-3. Hiermee wordt bedoeld een uitgewerkt plan waarin de haalbaarheid van de ambitie energieneutraal bedrijventerrein wordt aangetoond. Hiertoe moeten in ieder geval de volgende taken worden uitgewerkt:

- Het bepalen van de haalbaarheid (technisch en economisch) van zonne-energie op basis van verwacht energiegebruik bedrijventerrein, beschikbaar dakoppervlak en rendement zonne-energie;
- Het bepalen van de haalbaarheid (technisch en economisch) van collectieve WKO-energie op basis van warmte-kansenkaart, inschatting benodigde warmte en koude en rendement WKO-installatie;
- Het bepalen van de realiteit van het opleggen van een minimale GPR-score van 8 voor alle bebouwing op Haardijk-3;
- Uitwerken van de haalbaarheid (technisch, economisch en organisatorisch) van een collectief energiebedrijf voor Haardijk-3

Uit deze vervolgstudie moet duidelijk blijken welke acties genomen moeten worden om te komen tot een collectief duurzaam energiebedrijf, welke het energiebeheer op Haardijk-3 verzorgd.

In de werkgroep Energie hebben in ieder geval zitting de projectleider duurzaamheid van gemeente Hardenberg, parkmanager de Koepel, energiespecialist (extern) en de overall-projectleider.

5.2 Werkgroep Samenwerking

De op te richten werkgroep Samenwerking heeft als taak het komen tot een business-case voor Samenwerking op Haardijk-3. Hiermee wordt bedoeld een uitgewerkt plan waarin de haalbaarheid van de ambitie ten aanzien van het onderwerp Samenwerking worden bepaalt. Hiertoe moeten in ieder geval de volgende taken worden uitgewerkt:

- Het bepalen van de haalbaarheid (economisch) van de verplichting tot afname van tenminste afvalinzameling, onderhoud groen, inkoop energie en beveiliging;
- Het bepalen van de haalbaarheid (economisch en organisatorisch) van een collectief dienstencentrum;
- Opstellen plan van aanpak Keurmerk Veilig Ondernemen;
- Bepalen haalbaarheid (economisch en organisatorisch) van het inrichten van een bedrijvenloket op Haardijk-3.

In de werkgroep Samenwerking hebben in ieder geval zitting de projectleider duurzaamheid van gemeente Hardenberg, parkmanager de Koepel en de overall-projectleider.

Zienswijzenverslag Ontwerpstructuurvisie Heemserpoort

Omtrent de ontwerpstructuurvisie de volgende schriftelijke zienswijzen ingebracht.

1. De heer E. Kelder, Rheezerveenseweg 2, 7796 HN te Heemerveen, gedateerd 6 december 2009, ingekomen 9 december 2009
2. Fam. Gerrits, Polenweg 71, 7796 HC te Heemerveen, gedateerd 7 december 2009, ingekomen 7 december 2009
3. KienhuisHoving Advocaten en Notarissen (namens mr. E. Poelenije (Kroondijk 8), de heer J.E. Evers (Heemserveldweg 1), de heer G. Fokke (Heemserveldweg 1b) en 22 omwonenden), gedateerd 8 december 2009 ingekomen 9 december 2009
4. Fam. Gerrits, Polenweg 7, 7796 HC te Heemerveen, ingekomen 7 december 2009
5. Provincie Overijssel, Postbus 10078, 8000 GB te Zwolle, gedateerd 10 december 2009, ingekomen 14 december 2009
6. Vereniging Plaatselijk Belang Rheezerveen / Heemerveen e.o., p/a Elfde Wijk 28, 7797 HH te Rheezerveen, gedateerd 7 november 2008, ingekomen 7 december 2009
7. J.H.B. van Kamer, Van Kouwenborchstraat 35, 7773 CA te Hardenberg, gedateerd 23 november 2009, ingekomen 25 november 2009
8. H.A. Mulder, Polenweg 9, 7796 HC te Heemerveen, gedateerd 9 november 2009, ingekomen 10 november 2009
9. Fam. H. Wassink, Elzenlaan 5, 7771 DJ te Hardenberg, gedateerd 5 december 2009, ingekomen 7 december 2009
10. Fam. Leideman, Polendwarsweg 2, 7796 HD te Heemerveen, gedateerd 30 november 2009, ingekomen 1 december 2009
11. Countus Accountants + Adviseurs, Postbus 225, 7730 AE te Ommen, gedateerd 3 december 2009, ingekomen 4 december 2009
12. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA te Groningen, gedateerd 3 december 2009, ingekomen 4 december 2009
13. Dhr. Poffers, Rheezerweg 35, te Hardenberg, gedateerd 16 november 2009, ingekomen 17 november 2009
14. Dhr. Fryling en dhr. F. Dunnwind, Polenweg 17 en Polenweg 13, 7796 HC te Heemerveen, ingekomen 5 december 2009
15. VROM Inspectie, postbus 136, 6800 AC te Arnhem, gedateerd 4 december 2009, ingekomen 7 december 2009.

Alle zienswijzen zijn gemotiveerd en tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

Reactie op zienswijzen

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

1. Zienswijze de heer E. Kelder

Indiener is van mening dat het plan er goed uit ziet en dat er volop aandacht is voor de inpassing van het bestaande landschap. Met name de groenstrook langs de Kroondijk wordt gewaardeerd. Deze groene inpassing mag echter niet komen te vervallen als vorm van bezuiniging, of als een mogelijkheid om het areaal industriegrond te vergroten.

Reactie gemeente:

De gemeente neemt kennis van het standpunt van indiener.

Een van de uitgangspunten is dat het bedrijvenpark een groen, introvert karakter krijgt. De groene inpassing maakt een integraal en essentieel onderdeel uit van de opzet het bedrijvenpark.

2. Zienswijze Fam. Gerrits (Polenweg 71)

Indiëners bieden momenteel logeeropvang aan kinderen met problemen. De gemeentelijke plannen staan deze opvang in de weg.

Reactie gemeente:

De woning van indiëners maakt geen onderdeel uit van het plangebied, een gedeelte van de bijbehorende agrarische gronden echter wel. Uit de zienswijze blijkt niet duidelijk waarom de gemeentelijke plannen de logeeropvang in de weg zouden staan. Indiëners geven hiervoor geen nadere onderbouwing.

3. Zienswijze KienhuisHoving

- a. De keuze voor de beoogde locatie van het bedrijventerrein Heemserpoort op basis van de locatiestudie wordt discutabel geacht.
- b. De keuze voor de begrenzing van bedrijvenpark wordt eveneens discutabel geacht. De locatiestudie spreekt zichzelf tegen, met name waar het gaat om de landschappelijke omgevingskwaliteiten. Op grond hiervan moet worden geconcludeerd dat niet het gehele plangebied in aanmerking moet worden gebracht voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. De meest zuidwestelijke zone, vanaf de bestaande brede bosstrook, zou buiten de planbegrenzing gelaten moeten worden.
- c. De visie is nog gebaseerd op het Streekplan Overijssel 2000+, terwijl inmiddels de Omgevingsvisie Overijssel is vastgesteld. De structuurvisie is niet in overeenstemming met de Omgevingsvisie.
- d. Gezien de verwachte lagere behoefte aan nieuw bedrijventerrein, wordt ervoor gepleit om de zuidelijke begrenzing te leggen ten noorden van het perceel Kroondijk 6, ter plaatse van de bestaande brede bosstrook, haaks op de Kroondijk. Een eventuele toekomstige uitbreiding zou in noordwestelijke richting verder langs de Jachthuisweg kunnen plaatsvinden, waardoor er aantrekkelijke zichtlocaties worden gerealiseerd

Reactie gemeente:

Ad a.

In de locatiestudie worden drie locaties onderling afgewogen. Dit is gebeurd op basis van een aantal criteria, waaronder ecologie, bodem, archeologie en verkeer. Per criterium zijn de locaties vervolgens beoordeeld. Hieruit volgt dat de locatie Heemserpoort als meest geschikt naar voren komt. Wij zijn dan ook van mening dat er een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden en dat er geen sprake is van een discutabele locatiestudie.

Ad b.

De landschappelijke omgevingskwaliteit is één van de aspecten waar naar gekeken is in de locatiestudie. Uit de studie blijkt dat van de drie onderzochte locaties, het plangebied nog het meest van haar oorspronkelijke karakter behouden heeft. Wanneer echter naar alle aspecten wordt gekeken, dan komt het plangebied als meest geschikte locatie naar voren.

In de locatiestudie wordt geconcludeerd dat het plangebied een aantal waardevolle landschaps-, en cultuurhistorische elementen bevat die, wanneer goed ingepast, een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit kunnen leveren. Dat geldt ook voor de overgangen met doorzichten naar het landelijk gebied.

Deze uitgangspunten zijn meegenomen in het schetsontwerp dat gemaakt is voor Heemserpoort. Belangrijke bestaande groenelementen blijven zoveel mogelijk behouden en worden geïntegreerd in het bedrijvenpark. Zo mogelijk wordt het bestaande groen versterkt.

Zo is het de bedoeling het bestaande groen ten oosten van de Jachthuisweg te verbinden met de bestaande groenelementen aan de westzijde van het plangebied door langs de noord- en zuidkant van het bedrijventerrein extra groen te realiseren.

Een aantal van de ingekomen zienswijzen richt zich op de genoemde landschappelijke omgevingskwaliteiten van het plangebied. In deze zienswijze wordt met betrekking tot deze landschappelijke omgevingskwaliteiten verzocht de westelijke begrenzing van het plangebied terug te leggen. Naar aanleiding van deze zienswijze, en een aantal andere zienswijzen met dezelfde verwijzing omtrent de landschappelijke kwaliteiten, hebben wij de begrenzing van het plangebied heroverwogen.

In het kader van de begrenzing (omvang) van het plangebied is het van belang dat in 2009 door de gemeente een ontwerp-bedrijventerreinvisie is opgesteld. Deze bedrijventerreinvisie heeft inmiddels ter inzage gelegen en zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2010 worden vastgesteld. In de visie is een raming gemaakt van de behoefte aan bedrijventerrein tot 2020. Tevens is het toekomstige aanbod tot 2020 in kaart gebracht. In het aanbod tot 2020 zijn alle bestaande terreinen opgenomen, plus een aantal nog te ontwikkelen terreinen. Heemserpoort maakt in de huidige omvang integraal onderdeel uit van dit aanbod ten behoeve van de categorie licht-gemengde bedrijvigheid. Uit de visie blijkt dat behoefte en aanbod tot 2020 goed op elkaar aansluiten.

Alhoewel de omvang van het gehele plangebied benodigd is om aan de behoefte tot 2020 te kunnen voldoen, hebben wij er desondanks voor gekozen om de westelijke begrenzing aan te passen. Hiermee komen we tegemoet aan de ingebrachte zienswijzen waarbij wij van mening zijn dat het aansluiting zoeken bij het bestaande bosperceel de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Dit houdt in dat de westelijke grens ter hoogte van de bestaande brede bosstrook komt te liggen, haaks op de Kroondijk. Dit leidt tot een verkleining van het plangebied.

De keuze voor een verkleining van het plangebied houdt wel in dat, willen we voldoen aan de toekomstige behoefte, er in een eerder stadium dan gepland gezocht zal moeten worden naar een locatie voor een nieuw bedrijventerrein. Te zijner tijd zal dan op basis van een nieuwe locatiestudie bekeken moeten worden welke locatie hiervoor het meest geschikt is.

Ad c.

Het is niet juist dat de structuurvisie nog is gebaseerd op het Streekplan Overijssel 2000+. In paragraaf 3.2 wordt namelijk nadrukkelijk ingegaan op de provinciale Omgevingsvisie en verordening. De structuurvisie heeft echter een globaal karakter, dit houdt in dat in dit stadium het beleid nog niet in detail hoeft te worden uitgewerkt.

Alhoewel de lagenbenadering (zoals verwoord in de Omgevingsvisie) niet specifiek benoemd wordt in de structuurvisie, wordt in de toelichting nadrukkelijk aandacht besteed aan de bijbehorende gebiedskenmerken.

De ruimtelijke kwaliteit van het gebied bestaat voornamelijk uit waardevolle landschaps- en cultuurhistorische elementen. Deze elementen worden ingepast op het bedrijvenpark, en waar mogelijk, versterkt.

Een van de uitgangspunten is namelijk dat het bedrijvenpark een groen, introvert karakter krijgt. De bestaande groene elementen zullen zoveel mogelijk worden behouden en waar mogelijk worden versterkt. De groene inpassing maakt een integraal en essentieel onderdeel uit van de opzet het bedrijvenpark.

In de toelichting van het nog op te stellen bestemmingsplan, dat een meer gedetailleerd plan is, zal specifieker op het provinciaal beleid worden ingegaan.

Ad d.

Een eventuele uitbreiding is nu nog niet aan de orde. Mocht hier in de toekomst sprake van zijn, dan zal op dat moment beoordeeld moeten worden wat hiervoor de meest geschikte locatie is. Voor het overige verwijzen wij naar onze beantwoording onder ad b.

4. Zienswijze Fam. Gerrits (Polenweg 7)

- a. Het woongenot (met vrije ligging, volop privacy en unieke mogelijkheid tot het houden van paarden) zal verdwijnen wanneer het bedrijventerrein zal worden gerealiseerd.
- b. Er is geen (economische) noodzaak die de aanleg van een nieuw bedrijventerrein in Hardenberg rechtvaardigt. De bevolking krimpt en de economische vooruitzichten zijn slecht.
- c. Het erf van indieners ligt buiten het plangebied, de weide en de geplande buitenbak echter wel. Dit gaat ten koste van het woongenot. Indieners zijn van mening dat de gemeente vooraf contact met hen had moeten opnemen om deze problematiek te bespreken en daarvoor een oplossing te zoeken.

Reactie gemeente:

Ad a.

Het gebied zal door de realisatie van het bedrijvenpark een ander karakter krijgen. Indien indieners menen hierdoor schade te ondervinden, dan kan men een verzoek om planschade ex. artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening indienen bij het college van B&W van de gemeente Hardenberg.

Ad b.

Voor wat betreft de economische vooruitzichten, langjarige uitgiftecycli van bedrijventerrein laten zien dat na een periode van economische teruggang er weer sprake is van een inhaalvraag zodat op lange termijn de invloed van de economische recessie beperkt is.

Tenslotte blijkt uit berekeningen van het CBS dat de bevolking in de gemeente Hardenberg tot 2030 licht zal blijven toenemen. Er is dan ook geen sprake van een krimpende bevolking.

Ad c.

Het is de gebruikelijke gang van zaken dat gemeentelijke structuurvisies als ontwerp voor inspraak worden vrijgegeven. Gedurende zes weken kan een zienswijze worden ingediend, op dat moment kan men zijn of haar mening kenbaar maken. Vervolgens reageert de gemeente inhoudelijk op de zienswijze.

Overigens heeft er op 5 november 2009 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Onder andere op deze avond hadden indieners hun zienswijzen kenbaar kunnen maken en in overleg kunnen treden met vertegenwoordigers van de gemeente.

5. Zienswijze Provincie Overijssel

- a. Geconstateerd wordt dat de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein op zich past binnen het provinciaal beleid met dien verstande dat de behoefte aan 10 hectare voor woon-werklocaties nader onderbouwd moet worden.
- b. In de visie is nog onvoldoende beschreven hoe deze nieuwe ontwikkeling zich verhoudt tot en past in het provinciaal beleid. Inzichtelijk dient gemaakt te worden op welke wijze toepassing is gegeven aan de vierlagenbenadering uit de Omgevingsvisie en hoe de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van het sturingsmodel; zoals dat is omschreven in de Omgevingsvisie.
- c. De voorgenomen ontsluiting op de provinciale weg N343 wordt in strijd geacht met het provinciaal belang, dit in verband met de verkeersveiligheid en de doorstroming.

Reactie gemeente:

Ad a.

Wij nemen kennis van het feit dat het plan past binnen het provinciaal beleid.

In de toelichting van het nog op te stellen bestemmingsplan zal de behoefte aan woon-werk kavels nader worden onderbouwd.

Ad b.

In de structuurvisie wordt nader ingegaan op de provinciale verordening en de provinciale Omgevingsvisie. Beide documenten worden als toetsingskader gehanteerd. De structuurvisie

heeft een globaal karakter. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal specifiekere worden ingegaan op de vierlagenbenadering uit de Omgevingsvisie.

Ad c.

Uit nader overleg met de provincie is gebleken dat de provincie de gemeente verzoekt om in overleg te treden over de ontsluiting van Heemserpoort. In het kader van het op te stellen bestemmingsplan zal dit overleg plaatsvinden. In de structuurvisie is op een hoog abstractieniveau de verkeersontsluiting weergegeven. Nader verkeersonderzoek bij het nog op te stellen bestemmingsplan moet uitwijzen op welke wijze de ontsluiting op de Jachthuisweg het beste kan worden vormgegeven. Hierbij zal met name naar een goede oplossing worden gezocht inzake de verkeersveiligheid en de doorstroming.

Wij gaan er vanuit dat er in samenspraak met de provincie een goede oplossing kan worden gevonden met betrekking tot de ontsluiting.

6. Zienswijze Vereniging Plaatselijk Belang Rheezerveen/Heemserveen

- a. Het plan heeft geleid tot onrust bij een groot aantal bewoners. Deze onrust zou kunnen worden verminderd of zelfs weggenomen door een iets bescheidener opzet van het plan in de eerste fase en het overwegen van alternatieven voor toekomstige uitbreidingen indien die noodzakelijk zouden blijken te zijn.
- b. Voorgesteld wordt het bedrijventerrein niet verder te ontwikkelen dan tot aan de hoogspanningsleiding en het bestaande bosje.
- c. Tevens wordt voorgesteld toekomstige uitbreiding niet automatisch te zoeken richting Heemserveldweg / Larixweg, maar eerst te onderzoeken of hiervoor alternatieven gevonden kunnen worden.

Reactie gemeente:

Ad a, b en c.

Een aantal van de ingekomen zienswijzen richt zich op de genoemde landschappelijke omgevingskwaliteiten van het plangebied. In deze zienswijze wordt met betrekking tot deze landschappelijke omgevingskwaliteiten verzocht de westelijke begrenzing van het plangebied terug te leggen. Naar aanleiding van deze zienswijze, en een aantal andere zienswijzen met dezelfde verwijzing omtrent de landschappelijke kwaliteiten, hebben wij de begrenzing van het plangebied heroverwogen.

In het kader van de begrenzing (omvang) van het plangebied is het van belang dat in 2009 door de gemeente een ontwerp-bedrijventerreinenvisie is opgesteld. Deze bedrijventerreinenvisie heeft inmiddels ter inzage gelegen en zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2010 worden vastgesteld. In de visie is een raming gemaakt van de behoefte aan bedrijventerrein tot 2020. Tevens is het toekomstige aanbod tot 2020 in kaart gebracht. In het aanbod tot 2020 zijn alle bestaande terreinen opgenomen, plus een aantal nog te ontwikkelen terreinen. Heemserpoort maakt in de huidige omvang integraal onderdeel uit van dit aanbod ten behoeve van de categorie licht-gemengde bedrijvigheid. Uit de visie blijkt dat behoefte en aanbod tot 2020 goed op elkaar aansluiten.

Alhoewel de omvang van het gehele plangebied benodigd is om aan de behoefte tot 2020 te kunnen voldoen, hebben wij er desondanks voor gekozen om de westelijke begrenzing aan te passen. Hiermee komen we tegemoet aan de ingebrachte zienswijzen waarbij wij van mening zijn dat het aansluiting zoeken bij het bestaande bosperceel de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Dit houdt in dat de westelijke grens ter hoogte van de bestaande brede bosstrook komt te liggen, haaks op de Kroondijk. Dit leidt tot een verkleining van het plangebied.

De keuze voor een verkleining van het plangebied houdt wel in dat, willen we voldoen aan de toekomstige behoefte, er in een eerder stadium dan gepland gezocht zal moeten worden naar een locatie voor een nieuw bedrijventerrein. Te zijner tijd zal dan op basis van een nieuwe locatiestudie bekeken moeten worden welke locatie hiervoor het meest geschikt is.

Tenslotte is een eventuele uitbreiding momenteel niet aan de orde. Mocht dit in de toekomst wel het geval zijn, dan zal op dat moment worden beoordeeld wat hiervoor de meest geschikte locatie is.

7. Zienswijze J.H.B. van Kamer

Het bedrijventerrein zal na realisatie, samen met Haardijk I en II, een absoluut onneembare barrière vormen voor uitwisseling van planten en dieren tussen de oost- en westkant van de Jachthuisweg. Deze barrièrewerking kan worden voorkomen door hetzij langs de noordkant van de Polenweg, hetzij langs de zuidkant van de Kroondijk een groenstrook van 100 meter te reserveren. Nieuwe bouwlocaties zouden hier achterwege moeten worden gelaten. Indiener beseft dat dit ten koste gaat van de exploitatie. Door het buitengebied aantrekkelijker te maken zal er echter op toeristisch recreatief vlak winst te behalen zijn.

Reactie gemeente:

Langs de noordzijde en zuidzijde zullen groenstroken worden gerealiseerd. Hiermee wordt het gebied ten oosten van de Jachthuisweg verbonden met het agrarisch gebied ten westen van het plangebied. Hierdoor kan er uitwisseling tussen planten en dieren plaatsvinden. Wij zijn van mening dat de geplande groenstroken hiervoor toereikend zijn. Binnen deze groenstroken ligt een aantal woningen. Deze zullen worden gehandhaafd, waarbij een aantal woningen wellicht tot woon-werk kavel zal worden getransformeerd. Verder worden er geen nieuwe bouwlocaties in deze stroken voorzien.

8. Zienswijze H.A. Mulder

Door de komst van het bedrijventerrein, grenzend aan het terrein van indiener, is het landelijk woongenot ver te zoeken. Indiener betreurt het daarom dan ook ten zeerste als het plan ten uitvoer wordt gebracht.

Reactie gemeente:

Met de komst van het bedrijventerrein zal het gebied een ander karakter krijgen. Indien indieners menen hierdoor schade te ondervinden, dan kan men een verzoek om planschade ex. artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening indienen bij het college van B&W van de gemeente Hardenberg.

9. Zienswijze fam. H. Wassink

- a. Indiener is van mening dat we nu in een recessie leven en dat het plan daarom beter in de ijskast kan worden gezet.
- b. Indiener verwacht niet dat het aantal inwoners in Hardenberg zal toenemen en daarom is het beter nu een pas op de plaats te maken.
- c. Het plan zal zeker aantasting geven van de natuur, zoals nu al te zien is op het huidige bedrijventerrein Haardijk.

Reactie gemeente:

Ad a.

Door de gemeente is een bedrijventerreinvisie opgesteld. Hierin is de behoefte aan bedrijventerrein tot 2020 in kaart gebracht. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek blijkt dat er wel degelijk behoefte bestaat aan een nieuw bedrijventerrein.

Voor wat betreft de economische vooruitzichten, langjarige uitgiftecycli van bedrijventerrein laten zien dat na een periode van economische teruggang er weer sprake is van een inhaalvraag zodat op lange termijn de invloed van de economische recessie beperkt is.

Wij zien dan ook geen reden om de plannen niet ten uitvoer te brengen.

Ad b.

Uit berekeningen van het CBS blijkt dat de bevolking in de gemeente Hardenberg tot 2030 licht zal blijven toenemen. Er is dan ook geen sprake van een krimpende bevolking.

Ad c.

De Heemserpoort wordt vormgegeven als een bedrijvenpark, waarbij de aanwezige waardevolle groenelementen zoveel mogelijk worden behouden en zo mogelijk versterkt. Het bestaande groen ten oosten van de Jachthuisweg zal worden verbonden met de bestaande groenelementen aan de westzijde van het plangebied door langs de noord- en zuidkant van

het bedrijventerrein extra groen te realiseren. Hierdoor kan er uitwisseling tussen planten en dieren plaatsvinden

10. Zienswijze fam. Leideman

- a. Indiëners maken bezwaar tegen het verloren gaan van een fraai landschappelijk gebied, terwijl men niet overtuigd is van de noodzaak voor uitbreiding van bedrijventerreinen vanwege de stagnerende economie.
- b. Bovendien zijn er alternatieve terreinen, onder meer aan de Kellerlaan en aan de Boschkamp waarvan onduidelijk is in hoeverre deze opties betrokken zijn bij de voorstellen.

Reactie gemeente:

Ad a.

Met de komst van het bedrijventerrein zal het gebied een ander karakter krijgen. Indien indiëners menen hierdoor schade te ondervinden, dan kan men een verzoek om planschade ex. artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening indienen bij het college van B&W van de gemeente Hardenberg.

Door de gemeente is een bedrijventerreinvisie opgesteld. Hierin is de behoefte aan bedrijventerrein tot 2020 in kaart gebracht. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek blijkt dat er wel degelijk behoefte bestaat aan een nieuw bedrijventerrein.

Bovendien laten langjarige uitgiftecycli van bedrijventerrein zien dat na een periode van economische teruggang er weer sprake is van een inhaalvraag zodat op lange termijn de invloed van de economische recessie beperkt is.

Ad b.

De locatie aan de Kellerlaan is één van de drie locaties die zijn onderzocht in de locatiestudie. Uit deze studie blijkt echter dat de locatie aan Jachthuisweg als meest geschikte locatie naar voren komt voor de realisatie van het nieuwe bedrijventerrein.

De Boschkamp is particulier eigendom, de gemeente heeft hier niet de beschikking over. De Boschkamp is geschikt voor het ontwikkelen van woon-werkkavels.

Het betreft hier een "slappend" aanbod, de afgelopen jaren is de ontwikkeling van De Boschkamp niet van de grond gekomen. Dit is echter niet van invloed geweest op de uitgifte van woon-werkkavels in de gemeente. Het is een eigen gemeentelijke verantwoordelijkheid om nieuwe woon-werkkavels te kunnen aanbieden,

11. Zienswijze Countus Accountants + Adviseurs, namens V.o.f. Vedelaar

Indiëner verzoekt de gemeente het perceel van zijn cliënt onderdeel uit te laten maken van het bedrijvenpark.

Reactie gemeente:

De gemeente kan instemmen met het verzoek van indiëner. Het bedrijf V.o.f. Vedelaar zal worden opgenomen in het plangebied. De plankaart zal op dit punt worden gewijzigd. In het bestemmingsplan zal een (in overleg met indiëner) passende bestemming worden opgenomen.

12. Zienswijze N.V. Nederlandse Gasunie

De Gasunie geeft aan dat er een gastransportleiding ligt in het plangebied. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaand gastransportleidingen dienen externe veiligheidsaspecten in ogenschouw te worden genomen. Naar verwachting zal in 2010 nieuw beleid van kracht worden middels de AMvB Buisleidingen. De Gasunie verzoekt de gemeente bij de voorbereiding van bestemmingsplannen hiermee rekening te houden en om te zijner tijd in het vooroverleg betrokken te worden.

Reactie gemeente:

Het is de gemeente bekend dat er een gastransportleiding in het plangebied ligt. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal de gemeente rekening houden met de vigerende wetgeving. Tevens zal de Gasunie het voorontwerpbestemmingsplan te zijner tijd toegezonden krijgen in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Bro.

13. Zienswijze dhr. Poffers

- a. Met de ontwikkeling van Heemserpoort gaat een belangrijk leefgebied voor planten en dieren verloren. Bij een dergelijke ontwikkeling dient er juist goed gekeken te worden naar kansen voor dieren en planten, aangezien die wel dergelijk zijn,
- b. Voorgesteld wordt om onderscheid te maken tussen de fase van braak liggen en de gebruiksfase. Tijdens de braakligging is het misschien mogelijk het terrein kansen te bieden voor tijdelijke natuur. Daarnaast kan wellicht meteen worden gestart met de aanleg van de robuuste groenstructuren.
- c. Geadviseerd wordt om bijvoorbeeld een houtwal met inheemse bomen vogelvriendelijke struiken aan te leggen en om aangepaste verlichting toe te passen die zo weinig mogelijk licht uitstraalt en die energiezuinig is.
- d. Tevens wordt geadviseerd robuust groen aan te leggen die de stad met het buitengebied verbindt. Ook kan gedacht worden aan groene gevels en daken.

Reactie gemeente:

Ad a.

Heemserpoort wordt als bedrijvenpark ontwikkeld. Bestaande waardevolle groenelementen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en gaan onderdeel uitmaken van de groene inrichting van het bedrijvenpark. Tevens worden aan de noord- en zuidzijde van het plangebied brede groenstroken gerealiseerd die het gebied ten oosten van de Jachthuisweg zal verbinden met het agrarisch gebied ten westen van het plangebied. Op deze wijze kan er uitwisseling plaatsvinden van planten en dieren tussen deze gebieden.

Ad b, c en d.

Deze zienswijzen hebben betrekking op de concrete inrichting van het bedrijventerrein. Momenteel is er alleen nog sprake van een structuurvisie. Bij het opstellen van het bestemmingsplan, en bij de daadwerkelijke inrichting van het plangebied, zal worden bekeken in welke mate tegemoet kan worden gekomen aan de adviezen van indiener.

14. Zienswijze dhr. Fryling en dhr. Dunnewind

- a. Voor het plan moet de bestaande natuurlijke scheiding / boswal worden aangehouden. Onder de hoogspanningsmast mag toch niet worden gebouwd.
- b. Geadviseerd wordt het gebied te ontsluiten op de Kroondijk.

Reactie gemeente:

Ad a.

Een aantal van de ingekomen zienswijzen richt zich op de genoemde landschappelijke omgevingskwaliteiten van het plangebied. In deze zienswijze wordt met betrekking tot deze landschappelijke omgevingskwaliteiten verzocht de westelijke begrenzing van het plangebied terug te leggen. Naar aanleiding van deze zienswijze, en een aantal andere zienswijzen met dezelfde verwijzing omtrent de landschappelijke kwaliteiten, hebben wij de begrenzing van het plangebied heroverwogen.

In het kader van de begrenzing (omvang) van het plangebied is het van belang dat in 2009 door de gemeente een ontwerp-bedrijventerreinvisie is opgesteld. Deze bedrijventerreinvisie heeft inmiddels ter inzage gelegen en zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2010 worden vastgesteld. In de visie is een raming gemaakt van de behoefte aan bedrijventerrein tot 2020. Tevens is het toekomstige aanbod tot 2020 in kaart gebracht. In het aanbod tot 2020 zijn alle bestaande terreinen opgenomen, plus een aantal nog te ontwikkelen terreinen. Heemserpoort maakt in de huidige omvang integraal onderdeel uit van dit aanbod ten behoeve van de categorie licht-gemengde bedrijvigheid. Uit de visie blijkt dat behoefte en aanbod tot 2020 goed op elkaar aansluiten.

Alhoewel de omvang van het gehele plangebied benodigd is om aan de behoefte tot 2020 te kunnen voldoen, hebben wij er desondanks voor gekozen om de westelijke begrenzing aan te passen. Hiermee komen we tegemoet aan de ingebrachte zienswijzen waarbij wij van mening zijn dat het aansluiting zoeken bij het bestaande bosperceel de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Dit houdt in dat de westelijke grens ter hoogte van de bestaande brede bosstrook komt te liggen, haaks op de Kroondijk. Dit leidt tot een verkleining van het plangebied.

De keuze voor een verkleining van het plangebied houdt wel in dat, willen we voldoen aan de toekomstige behoefte, er in een eerder stadium dan gepland gezocht zal moeten worden naar een locatie voor een nieuw bedrijventerrein. Te zijner tijd zal dan op basis van een nieuwe locatiestudie bekeken moeten worden welke locatie hiervoor het meest geschikt is.

Ad b.

Gelet op de stedenbouwkundige opzet van het plan zien wij de voorgestelde ontsluiting als meest wenselijk. Wij streven onder andere naar een verkeersluwe Kroondijk. Zowel de Kroondijk als de Polenweg hebben nu een landelijk karakter, dit karakter willen wij ook in de toekomst behouden.

15. Zienswijze VROM-Inspectie

In de toelichting ontbreekt het beleid om de zogenoemde SER-ladder toe te passen. Een belangrijk element van de SER-ladder is de toets hoe de lokale behoefte zich verhoudt tot de provinciale behoefte en tot de mogelijkheden om de berekende behoefte aan nieuw terrein op bovenlokaal schaalniveau te realiseren. Bij voorkeur binnen bestaand gebied of aansluitend. Deze toets ontbreekt in de structuurvisie naar de mening van indiener.

Reactie gemeente:

Zoals ook aangegeven in de locatiestudie wordt momenteel het bestaande bedrijventerrein Nieuwe Haven/Bruchterweg geherstructureerd. Deze herstructurering zal wellicht leiden tot een beperkte ruimtewinst, deze winst zal worden gebruikt voor uitbreidingsmogelijkheden van reeds gevestigde bedrijven. De vestiging van nieuwe bedrijven is echter niet mogelijk op dit bedrijventerrein. De bedrijventerreinen in Hardenberg zijn relatief jong (ontwikkeld vanaf de jaren '60). De terreinen zijn volledig uitgegeven waardoor er weinig ruimtewinst te behalen valt met herstructurering. Bovendien betreft het hier een bedrijventerrein ten behoeve van zware industrie. Dit terrein is niet geschikt voor het segment waar Heemserpoort voor wordt ontwikkeld, namelijk het segment licht gemengde bedrijvigheid.

Binnen Hardenberg bevinden zich geen geschikte inbreidingslocaties waar een dergelijk bedrijventerrein kan worden ontwikkeld. Op basis van de uitkomsten van de locatiestudie is gekozen voor een nieuw bedrijventerrein aan de Jachthuisweg, in aansluiting op de bestaande bedrijventerreinen Haardijk I en II.

In de toelichting van het op te stellen bestemmingsplan zal expliciet worden ingegaan op de SER-lader.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Hardenberg

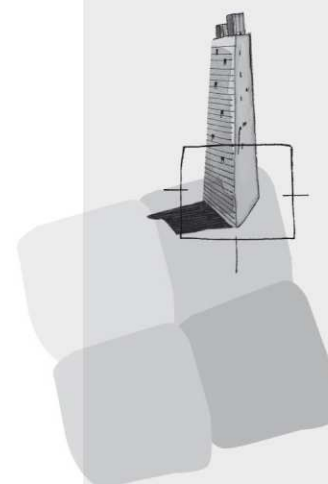
Contactpersoon
De heer G. Schultink

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer drs. P.J.R. Bügel
BügelHajema Adviseurs

Supervisie
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
115.00.02.38.10



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort