

## Zienswijzenverslag Ontwerpstructuurvisie Heemserpoort

Omtrent de ontwerpstructuurvisie de volgende schriftelijke zienswijzen ingebracht.

1. De heer E. Kelder, Rheezerveenseweg 2, 7796 HN te Heemserveen, gedateerd 6 december 2009, ingekomen 9 december 2009
2. Fam. Gerrits, Polenweg 71, 7796 HC te Heemserveen, 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 Heemserveen, 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 / Heemserveen 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 Heemserveen, 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 Heemserveen, 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. Dunnewind, Polenweg 17 en Polenweg 13, 7796 HC te Heemserveen, 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 7I)

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-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.

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-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.

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 eerste 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 “slapend” 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

Indiener 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 indiener. 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 indiener) 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 bestaande 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.