

**Bestemmingsplan
'DE GRIFT' III
NIEUWLEUSEN**



Ontwerpbestemmingsplan

23 maart 2009

**Bestemmingsplan
'DE GRIFT III' NIEUWLEUSEN**

COLOFON Opdrachtgever: Gemeente Dalfsen
Opdrachtnemer: De Lange, Bureau voor Stedebouw + Landschap bv, Deventer
Rapportnummer: DG3-7.DOC

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. Inleiding	9
1.1 Aanleiding	
1.2 Ligging en begrenzing	
1.3 Korte karakteristiek plan	
1.4 Leeswijzer	
2. Overheidsbeleid	11
2.1 Inleiding	
2.2 Europees beleid	
2.3 Rijksbeleid	
2.4 Provinciaal beleid	
2.5 Gemeentelijk beleid	
2.6 Collegeprogramma gemeente Dalfsen 2006-2010	
2.7 Samenvatting en conclusies	
3. Milieutechnische informatie	16
3.1 Inleiding	
3.2 Verkeer	
3.3 Geluid	
3.4 Luchtkwaliteit	
3.5 Watertoets	
3.6 Bodem	
3.7 Archeologie	
3.8 Flora en fauna	
3.9 Externe veiligheid	
3.10 Samenvatting en conclusies	
4. Bestaande situatie	24
4.1 Inleiding	
4.2 Ontstaansgeschiedenis	
4.3 Landschap	
4.4 Stedenbouw	
4.5 Bebouwing	
4.6 Waardering	
4.7 Samenvatting en conclusies	
5. Toekomstige situatie	28
5.1 Inleiding	
5.2 Ontwerpuitgangspunten	
5.3 Ruimtelijke opzet en structuur	
5.4 Programma en grondgebruik	
5.5 Beeldkwaliteit en welstand	
5.6 Duurzaamheid	
5.7 Flexibiliteit en fasering	
5.8 Samenvatting en conclusies	

6.	Economische uitvoerbaarheid	34
6.1	Inleiding	
6.2	Behoeft	
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.1	Inleiding	
7.2	Verslag van voorlichtingsbijeenkomsten	
7.3	Verslag van overleg	
7.4	Verslag van de ter inzage legging	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De raad van de gemeente Dalfsen heeft aangegeven dat, nadat de bestaande bedrijventerreinen zijn gerealiseerd, de verdere uitbreiding van de bedrijvigheid moet plaatsvinden in de kern Nieuwleusen, aansluitend op het bestaande bedrijventerrein 'De Grift'. Voor deze uitbreiding is inmiddels westelijk en aansluitend aan de al gerealiseerde bedrijfsbebouwing grond aangekocht.

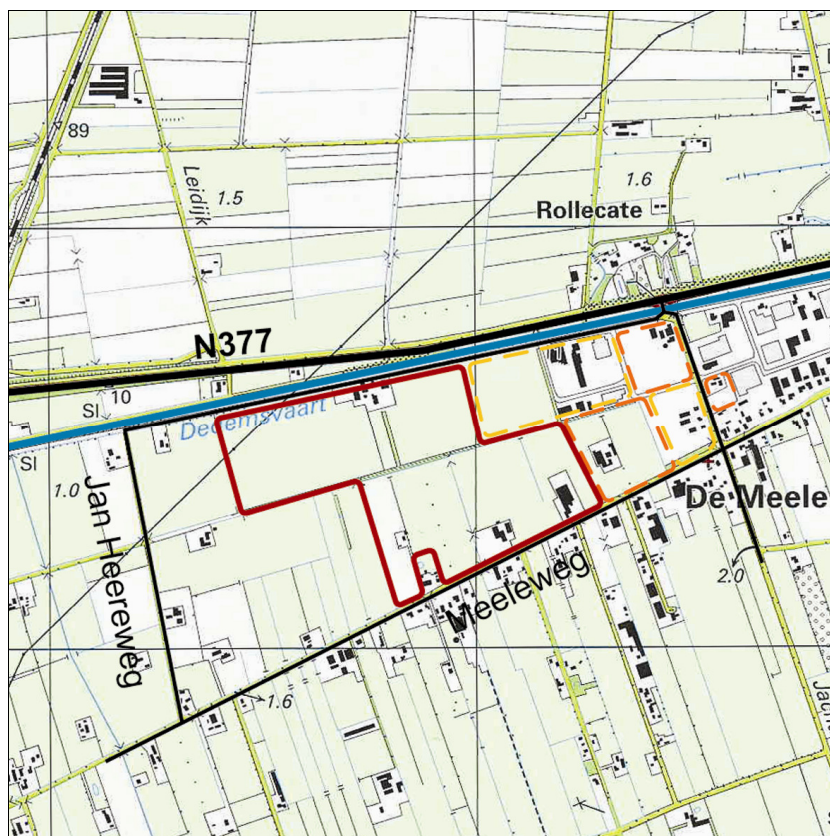
1.2 Korte karakteristiek plan

De basis voor de uitbreiding van het bedrijventerrein 'De Grift' wordt gevormd door de voortzetting van de wegenstructuur van het reeds gerealiseerde deel van het bedrijventerrein 'De Grift' in westelijke richting. In het plan ontstaat een aantal parallel aan de houtwal lopende ontsluitingswegen, met lengtes van ongeveer 1 kilometer. Voor de bedrijven op de zichtlocatie langs de Rollecate geldt een verhoogd welstandstoezicht.

Tussen het bedrijventerrein en de woningen aan de Meeleweg wordt als bufferzone een in westelijke richting breder wordende groenstrook aangelegd met waterpartijen, geluidswal, bomen en struiken. Het uitgangspunt daarbij is om de landelijke kwaliteit van de Meeleweg zoveel mogelijk in stand te houden.

1.3 Ligging en begrenzing

Het plan wordt aan de noordelijke zijde begrensd door de Rollecate en de Dedemsvaart. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Meeleweg en de oostelijke grens door het bestaande bedrijventerrein 'De Grift'. In het westen wordt de grens van het plan bepaald door de grondaankoop van de gemeente. Langs de Meeleweg is grond aangekocht tot de woning op nummer 84 en langs de Rollecate tot op circa 120 meter oostelijk van nummer 85. Zie hiervoor kaart 1 op de volgende pagina.



Kaart 1 In rood zijn de grenzen van het bestemmingsplan 'De Grift III' weergegeven. De gebieden in geel en oranje zijn respectievelijk de plangrenzen van bestemmingsplan 'De Grift', gemeente Nieuwleusen en 'De Grift' 2 (Nieuwleusen), Gemeente Dalfsen.

1.4 Leeswijzer

In de eerste hoofdstukken van deze toelichting komt alle beschikbare informatie over het plangebied in Nieuwleusen aan bod. Zo wordt in het tweede hoofdstuk het relevante beleid en in het derde hoofdstuk de milieutechnische informatie besproken.

In het vierde en het vijfde hoofdstuk komen respectievelijk de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied aan bod. De bestaande situatie wordt beschreven aan de hand van de ontstaansgeschiedenis, het landschap, de stedenbouw en de bebouwing. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een waardering van deze aspecten. Voor de beschrijving van het nieuwe plan worden de ontwerputgangspunten, het programma en de ruimtelijke opzet en structuur beschreven. Daarnaast komen aan het plan gerelateerde aspecten als duurzaamheid, flexibiliteit en fasering en sociale veiligheid aan bod.

De toelichting wordt afgesloten met twee hoofdstukken over economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. OVERHEIDSBELEID

2.1 Inleiding

Om het bestemmingsplan voor 'De Grift III' in te bedden in het ruimtelijk beleid van het Rijk, de Provincie Overijssel en de Gemeente Dalfsen wordt in dit hoofdstuk het relevante beleid besproken.

2.2 Europees beleid

De Nederlandse ruimtelijke ordening wordt door een aantal Europese richtlijnen beïnvloed. Hieronder worden kort een aantal relevante richtlijnen besproken.

Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Monumentenwet 1988.

Het belangrijkste doel is behoud van het bodemerfgoed en om te weten of er verstoring dreigt, is vooronderzoek nodig. Voor ruimtelijke ordeningsplannen die het bodemarchief bedreigen moeten Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden in het geding zijn. Tijdig archeologisch (voor)onderzoek is dus belangrijk, zodat verstoring van het bodemerfgoed kan worden voorkomen of dat er opgravingen kunnen plaatsvinden. De resultaten van het archeologisch onderzoek voor de uitbreiding van 'De Grift' in hoofdstuk 3.7 '**Archeologie**'.

Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze zijn opgenomen in de Flora- en faunawet.

In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermden Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In hoofdstuk 3.8 '**Flora en fauna**' wordt besproken in hoeverre een bestemmingswijziging van agrarisch naar bedrijventerrein de aanwezige natuurwaarden raakt.

Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In onder meer het Besluit luchtkwaliteit 2005 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. Zie ook hoofdstuk 3.4 '**Luchtkwaliteit**'.

2.3 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het rijksbeleid voor de nationale ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Nota Ruimte. Deze is op 17 januari 2006 vastgesteld door de Eerste Kamer en vervangt daarmee de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) en de actualisering (VINAC) daarvan. In de Nota Ruimte wordt het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen vastgelegd tot 2020 en wordt er een doorkijk gegeven naar de periode 2020-2030. De Nota bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de bijbehorende doelstellingen. De belangrijkste is het op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor verschillende functies, het vergroten en waarborgen van de leefbaarheid en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

In de Nota Ruimte wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden met een 'basiskwaliteit' en gebieden die in de 'ruimtelijke hoofdstructuur' liggen. Generieke regels vormen de waarborg van de algemene basiskwaliteit, die de kwalitatieve ondergrens bepaalt voor alle ruimtelijke plannen. Gebieden die van nationaal belang worden geacht vormen samen de ruimtelijke hoofdstructuur, waarbinnen wordt gestreefd naar méér dan de basiskwaliteit. Het gaat hierbij onder meer om de mainports, hoofdverbindingssassen en stedelijke netwerken en de nationale landschappen.

Met het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' laat het kabinet veel vrijheden aan decentrale overheden. De nadruk wordt zo op de decentrale beleidsafwegingen gelegd. Dit betekent bijvoorbeeld dat gemeenten in het provinciaal beleid, onder bepaalde voorwaarden, de mogelijkheid hebben voldoende ruimte te bieden voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

2.4 Provinciaal beleid

Streekplan 2000+

De Provinciale Staten van Overijssel hebben op 13 december 2004 het Streekplan 2000+ vastgesteld. Hierin worden de hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor de lange termijn van Overijssel vastgelegd.

Op plankaart 2 van het Streekplan is het oostelijke gedeelte van het plangebied aangegeven als bestaand bedrijventerrein. Het westelijke gedeelte van het plangebied is aangeduid als 'zone I Landbouw'. Deze zone wordt gekenschetst als een voor de landbouwgoed ingericht en relatief grootschalig gebied.

In de Toelichting (T11 Ruimtelijke ontwikkeling grotere kernen) worden indicaties gegeven van mogelijke uitbreidingsrichtingen voor de grotere kernen. Voor Nieuwleusen is aangegeven dat de ruimtelijke hoofdstructuur geen wezenlijke belemmering vormt en dat het voor de hand ligt om te voorzien in lokale behoefte door het bestaande bedrijventerrein 'De Grift' ten zuiden van de N377 verder uit te breiden.

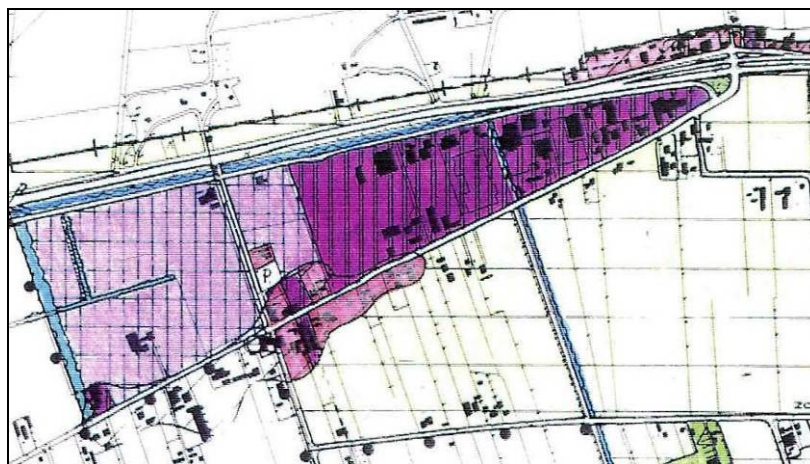


Kaart 2 Uitsnede van plankaart 2 van het Streekplan 2000+.

2.5 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk Structuurplan 1992

In het structuurplan van de voormalige gemeente Nieuwleusen is alleen het oostelijke plangebied, dat inmiddels als bedrijventerrein is gerealiseerd, opgenomen.

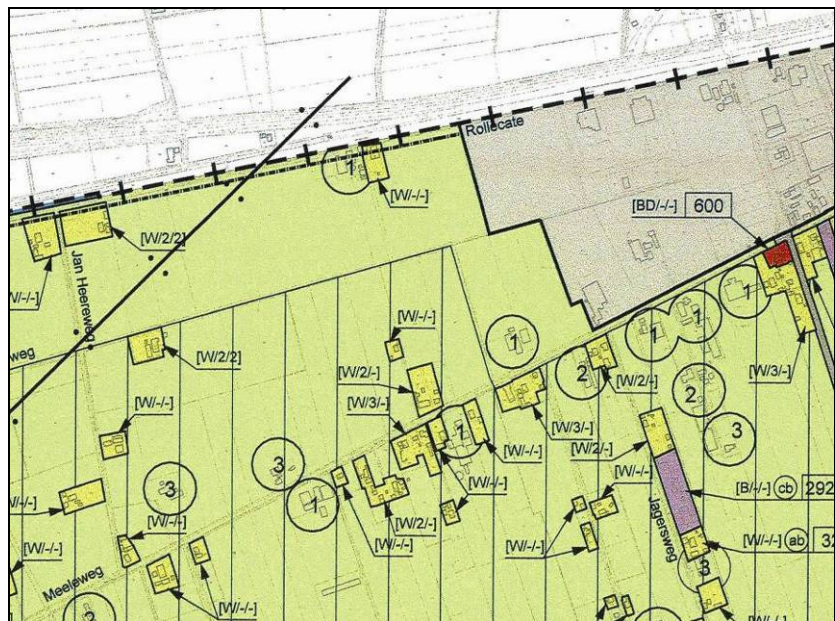


Kaart 3 Uitsnede van de plankaart uit het gemeentelijke structuurplan.

Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied (voormalige gemeente) Nieuwleusen'. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 20 december 2004.

Het gebied is in dit plan bestemd als 'agrarisch cultuurgebied'. Deze gronden zijn primair aangewezen voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en de binnen dat gebied voorkomende ontsluitingswegen en watergangen. Verder zijn deze gronden bestemd voor een aantal recreatieve doeleinden, zoals het gebruik van de woning als 'bed and breakfast' of het gebruik van de grond voor een kleinschalig kampeerterrein (ten hoogste 10 of 15 kampeerplekken). Daarnaast zijn er in het plangebied een aantal burgerwoningen bestemd als 'woondoeleinden'.



Kaart 4 *Uitsnede van de plankaart van de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied (voormalige gemeente) Nieuwleusen.*

Landschapsbeleidsplan

In het gemeentelijke Landschapsbeleidsplan wordt het landschap rondom Nieuwleusen ingedeeld volgens twee landschapstypen: 'oude ontginningen' en 'cultuurhistorisch groen langs de Dedemsvaart'. Het landschap van het plangebied kan worden getypeerd als het laatste. Naast een beschrijving zijn bijzondere elementen, kenmerken van de huidige situatie, waardering en aandachtspunten opgenomen.

Voor de toekomstige invulling van het plangebied zijn vooral de waardering van het landschap en de aandachtspunten van belang. Als aandachtspunten worden de weinig dominante aanwezigheid van de Dedemsvaart en de onsamenvangende landschapsstructuur genoemd. Verder wordt opgemerkt dat de brug in het verlengde van de Jagtlusterallee als historische referentie naar het verdwenen landgoed Rollocate behouden moet worden. In 2009 zal voor de gehele gemeente Dalfsen een landschapsontwikkelingsplan worden vastgesteld.

Nota economisch beleid

Door de gemeente is enkele jaren geleden de 'Nota Economisch Beleid' opgesteld. Op basis van deze nota en de ervaringen van de afgelopen jaren kan worden gesteld dat de behoefte aan nieuw uitgeefbaar bedrijventerrein voor de eerst komende jaren circa 1,7 hectare per jaar bedraagt. Hierbij is rekening gehouden met het beleidsuitgangspunt dat in de gemeente Dalfsen alleen lokaal en regionaalgebonden bedrijven zullen worden toegelaten.

Tot nu bedraagt het aantal arbeidsplaatsen per hectare circa 24. Dit getal is een gemiddelde van alle bedrijventerreinen in de gemeente. Verwacht wordt dat dit aantal in de toekomst oploopt doordat binnen bedrijven de kantoorfunctie toeneemt.

In de nota wordt ook aangegeven dat gebruikers van bedrijfsruimten steeds hogere eisen stellen aan de kwaliteit van het bedrijfsgebouw waarin men werkt én aan de kwaliteit van de omgeving waarin het bedrijfsgebouw is gesitueerd.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 21 april 2008 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). In deze wet wordt de gemeente zelf verantwoordelijk voor het archeologisch erfgoed waarbij het bestemmingsplan als instrument ingezet kan worden.

2.6 Collegeprogramma gemeente Dalfsen 2006-2010

Volgens dit bestuursprogramma hecht het college van B&W veel waarde aan de vestiging en uitbreiding van bedrijven in de gemeente. Daarom speelt het college actief in op de vraag naar grond. De uitgifte van kavels voor de vestiging van (nieuwe) bedrijven vindt in principe plaats in de kernen Nieuwleusen en Lemelerveld.

2.7 Samenvatting en conclusies

Het ruimtelijk beleid van hogere overheden staat het uitbreiden van het bedrijventerrein 'De Grift' in westelijke richting langs de Rollecate en Dedemsvaart niet in de weg. In het Streekplan van de Provincie Overijssel wordt expliciet genoemd dat als er lokale behoefte aan nieuwe bedrijfskavels bestaat de uitbreiding gewenst is. Deze lokale behoefte is aangetoond in de Nota economisch beleid van de gemeente Dalfsen. Tot slot heeft het college van B&W in het collegeprogramma vastgelegd dat zij veel waarde hecht aan de vestiging en uitbreiding van bedrijven in de gemeente, met name in de kernen Nieuwleusen en Lemelerveld.

3. MILIEUTECHNISCHE INFORMATIE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt alle relevante milieutechnische informatie over het plangebied besproken. Aan bod komen onder meer verkeer, geluid, luchtkwaliteit, de watertoets, bodem, archeologie, flora en fauna, externe veiligheid en milieuhinder. Tot slot wordt een samenvatting gegeven en worden conclusies getrokken.

3.2 Verkeer

De ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein kan plaatsvinden via de bestaande toegangswegen over 'De Griff' en de Rollecate. De aanvoerroute verloopt via de rotonde op provinciale weg N377 die momenteel redelijk zwaar belast is. In verband hiermee is onderzocht in hoeverre het wenselijk is rekening te houden met de mogelijkheid van een tweede aansluiting op de N377. Daartoe zijn modelstudies uitgevoerd door Bureau Goudappel Coffeng uit Deventer (zie bijlage ...). Hieruit blijkt dat op termijn een tweede aansluiting gewenst is om het bedrijventerrein goed bereikbaar te houden. Gezien de onduidelikheden over de actuele en toekomstige verkeersdruk op de N377 is overleg gevoerd met Provinciale Waterstaat Overijssel. De Provincie verwacht dat in de toekomst de verkeersdruk op de N377 zal afnemen als gevolg van een opwaardering van de N340 (Zwolle – Hardenberg – Duitse grens).

Daarnaast kan de capaciteit van de rotonde bij de aansluiting van de Jagtlusterallee op de N377 nog worden vergroot, bijvoorbeeld door de aanleg van een dubbele rijstrook.

Er vindt geen ontsluiting plaats op de Meeleweg.

- *Conclusie*
Op korte termijn kan het verkeer via bestaande wegen naar het bedrijventerrein geleid worden. Een tweede aansluiting op de N377 is voorlopig niet nodig maar op termijn wordt de wenselijkheid ervan mogelijk manifester. Dit betekent dat in dit bestemmingsplan ruimte moet worden gereserveerd om in de toekomst een tweede aansluiting op de N377 aan te kunnen leggen.

3.3 Geluid

Op basis van dit bestemmingsplan kunnen geen nieuwe (bedrijfs)woningen worden gebouwd. Daarom is geen geluidsonderzoek opgesteld zoals bedoeld in de Wet geluidshinder (Wgh).

3.4 Luchtkwaliteit

In de bijlage ... staan de resultaten vermeld van het onderzoek naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied.

3.5 Watertoets

De waterhuishouding van het gebied kenmerkt zich door een matig diepe ontwatering. De bodem bestaat uit een lemige fijnzandige beekerdgrond met plaatselijk ijzerrijke afzettingen. In de ondergrond wordt voornamelijk matig grof zand aangetroffen dat goed doorlatend is. Wegens de lemige bovengrond en ijzerrijke afzettingen verloopt de percolatie naar de ondergrond van neerslagoverschotten tamelijk langzaam, zodat bij zware buien gemakkelijk plassen kunnen ontstaan.

De afwatering bestaat uit enkele sloten in het gebied die in zuidelijk richting aantakken op een afvoersloot met een vast peil van 0,45 meter +NAP in de zomer en een winterpeil van 0,20 meter +NAP.

De grondwaterstanden zijn momenteel ingesteld op de landbouw. In de zomer is de diepte van het grondwater circa 0,70 tot 0,80 meter onder maaiveld en in de winter is dit 0,40 á 0,50 meter.

De gemiddelde hoogteligging van het maaiveld is circa 1,50 meter +NAP. Voor een bedrijventerrein is de gewenste drooglegging circa 1,20 meter onder maaiveld. Dit betekent dat er met enige ophoging (tot maximaal circa 0,75 meter) en grondbewerking een goede drooglegging kan worden verkregen. De mate waarin ophoging wenselijk is hangt verder samen met de detailhoogteligging en de beschikbaarheid van ophoogzand.

De uitbreiding van het bedrijventerrein zal de waterhuishouding van het gebied veranderen. Door de komst van bedrijven zal de oppervlakte aan daken en verhardingen flink toenemen waardoor veel meer neerslag zal afstromen. Dak- en hemelwater van gebouwen, wegen en parkeervoorzieningen wordt opgevangen en zal voor een deel via verhardingen en bermfiltreren in de bodem. Voor het overige stroomt de neerslag af naar open water voor tijdelijke berging en wordt het daarna afgevoerd. Dit betekent dat bij een gelijkblijvende afvoerfactor meer water geborgen moet worden. In overleg met het Waterschap Groot Salland is voor de eerste 8 hectare uit te geven gebied een modelmatige berekening opgesteld. Voor een maatgevende bui van 35 millimeter in 4 uur (zwarte bui) resulteert dit in een bergingsbehoefte van ruim 2.000 m³. Dit betekent dat er een bergingsloot of vijver moet worden aangelegd die via een debietbegrenzer aansluit op de afvoersloot. Hiervoor is een oppervlakte nodig van tussen de 1.500 tot 3.000 m² ofwel een ruimteclaim van 2 tot 4%.

Voor vuilwater geldt dat dit wordt opgevangen en via een persleiding wordt afgevoerd naar een zuiveringsinstallatie in Dalfsen. Door de komst van meer bedrijven moet rekening worden gehouden met een toename van de vuilwaterstroom

- *Conclusie*
Uit de watertoets is gebleken dat bij de aanleg van het bedrijventerrein gezorgd moet worden voor waterberging in het plangebied. In een aparte bijlage bij het bestemmingsplan zal nader worden ingegaan op de watertoets.

3.6 Bodem

Voor het centrale deel van het plangebied is door onderzoeksbureau Hunneman Milieu BV uit Raalte een verkennend bodemonderzoek opgesteld. Dit onderzoek betreft de boerderij met landerijen die door de gemeente is aangekocht.

Het verkennende bodemonderzoek heeft bestaan uit een historisch onderzoek, een veldonderzoek en een laboratoriumonderzoek. Het historisch onderzoek heeft geen bijzonderheden opgeleverd. Het veldonderzoek bestond uit 129 grondboringen en het plaatsen van 21 peilbuizen voor grondwateronderzoek. Daarbij is onderscheid gemaakt in verschillende deellocaties te weten het erfgedeelte, de landbouwpercelen, inritten/dammen en sloottrace's.

Zintuiglijk zijn bij enkele boringen zwakke tot matige bijmengingen aan puindeeltjes gesignaleerd. In het weiland is een brandplek gezien en aan de westkant van de ligboxenstal zijn enkele asbeststukjes gevonden die vermoedelijk afkomstig zijn van het dak. Verder zijn er op het oog geen waarnemingen gedaan die duiden op bodemverontreiniging.

Zowel de bodem als het grondwater zijn bemonsterd volgens de NEN 5740 voorschriften waarna in het laboratorium grondmengmonsters en watermonsters zijn onderzocht. In de bovengrond van de landbouwpercelen worden enkele licht verhoogde waarden gemeten voor kwik, lood en PAK's. Ook op het erfgedeelte worden licht verhoogde waarden gemeten voor PAK's en minerale olie gehalten. In alle gevallen blijven de meetcijfers onder de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Voor het overige worden geen verhogingen gemeten. De bovengrond van het erfgedeelte is ook in het laboratorium onderzocht op asbestvezels doch deze zijn niet aangetoond.

In het grondwater wordt ter plaatse van de boerderij een licht verhoogde zinkwaarde gemeten maar deze blijft onder de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Verder worden in het grondwater geen verhoogde waarden gemeten.

- *Conclusie*
Milieuhygiënisch voldoet het onderzochte gedeelte van het uitbreidingsgebied aan de eisen zodat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde bestemmingswijziging.

3.7 Archeologie

De Monumentenwet 1988 is na de ratificatie van het Europese verdrag van Malta ingrijpend gewijzigd. Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Hierin is geregeld dat gemeenten zelf de verantwoordelijkheid voor hun archeologisch erfgoed dragen. Het centrale instrument dat de gemeenten gebruiken om de verantwoordelijkheid vorm te geven, is het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan wordt gedetailleerd vastgelegd wat de bestemming van de grond is. Het bestemmingsplan is bindend en daardoor een zeer geschikt instrument om archeologische waarden te beschermen. Aan een bestemmingsplan kunnen allerlei voorschriften worden verbonden om deze bescherming te waarborgen.

Door het bestemmingsplan te gebruiken, komt archeologie in de wereld van de ruimtelijke ordening terecht. Een praktisch en helder beleid is dan onontbeerlijk.

Archeologie is niet meer uitsluitend een wetenschappelijk aangelegenheid. Archeologie wordt nu afgewogen tegen andere gemeentelijke belangen. Door de verantwoordelijkheid voor de gemeentelijke archeologie ook bij de gemeente te leggen, kan de gemeente zelf de nadruk leggen op die delen van de geschiedenis die de bewoners belangrijk.

Archeologie wordt daardoor meer dan een verplichting van overheidswege: het kan een bindend element, een gedeeld verleden.

Om goed te kunnen bepalen wat er in het bestemmingsplan moet worden opgenomen, en om vast te kunnen stellen of er zich op een locatie behoudenswaardige archeologie bevindt, wordt het proces van de archeologische monumentenzorg doorlopen. Hoe verloopt dat proces ?

Ongeveer de helft van het Nederlandse landoppervlak heeft een archeologische verwachting. Dat betekent, dat daar een goede kans aanwezig is dat er al eerder mensen hebben gewoond, waarvan sporen zijn achtergebleven. Als we al die plekken waar een archeologische verwachting geldt, niet meer zouden gebruiken omdat we de mogelijke archeologie in de bodem willen bewaren, gaat de ruimtelijke ontwikkeling in Nederland 'op slot'.

Inmiddels is er een methodiek ontwikkeld om systematisch te kijken wat er aan archeologie te vinden is op een ontwikkellocatie. Op die manier wordt er zorgvuldig omgegaan met archeologie.

Voor er een schop de grond in gaat, wordt er een uitgebreid bureauonderzoek verricht. Het plangebied wordt bestudeerd, de bekende archeologische en waar mogelijk historische gegevens worden bekeken en er wordt een specifieke verwachting opgesteld. Is er een reden om aan te nemen dat de bodem, ernstig verstoord is op de diepte waar de archeologische resten verwacht worden, bijvoorbeeld door ontgrondingen of aangelegde kelders waardoor er geen archeologie meer aanwezig zal zijn, dan is verder onderzoek niet nodig en kan de bouw beginnen.

Op basis van bureauonderzoek, de gemeentelijke verwachtingen

genkaart en de archeologische monumentenkaart van de provincie Overijssel kan worden aangenomen dat er geen archeologische resten in het plangebied worden aangetroffen.

Ter onderbouwing van dit onderzoek heeft het Archeologisch onderzoeksbureau De Steekproef uit Zuidhorn twee archeologische bureauonderzoeken voor het plan gebied uitgevoerd. Het eerste onderzoek uit maart 2006 betref het noordelijke deel van het plangebied (Steekproef 2006-03/18, ISSN 1871-269X). Dit onderzoek is aangevuld met een archeologisch bureauonderzoek voor het zuidelijke deel (Steekproef 2007-03/17, ISSN 1871-269X).

Bij dit bureauonderzoek zijn de Bodemkaart van Nederland 1:50.000, de Grote Historische Atlas ± 1905 Overijssel 1:25.000, De Hottinger-atlas van Noord- en Oost-Nederland 1773-1794, de Grote Historische Atlas van Nederland deel 3, de Atlas van Huegenin, het Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS), en andere bronnen nagezien. De bodem in het plangebied bestaat uit een fijnzandige beekerdgrond met grondwatertrap IV. Plaatselijk worden in het bodemprofiel binnen 50 cm diep, ijzerafzettingen aangetroffen. Ter plaatse van de huidige bebouwing is sprake van een veldpodsol met grondwatertrap III.

Volgens de indicatieve kaart Archeologische waarden (IKAW) gaat het om een gebied met een lage trefkans op archeologische waarden. Bekende vondstmeldingen of meldingen van archeologische terreinen bevinden zich allen meer dan twee kilometer van het plangebied verwijderd. Op een reliëfkaart zijn geen zandkoppen binnen het terrein zichtbaar en het terrein is pas in de laat negentiende eeuw ontgonnen. De kans op archeologische waarden uit de periode ijzertijd-Middeleeuwen worden klein geacht. Door het ontbreken van zandkoppen binnen het plangebied wordt de kans op materiaal uit de steentijd en bronstijd ook laag ingeschat

- *Conclusie*

Mede gezien de lage trefkans op archeologische waarden, het ontbreken van vondsten in de directe omgeving van het plangebied en het feit dat het gebied pas eind negentiende eeuw is ontgonnen wordt geadviseerd af te zien van verder archeologisch onderzoek.

3.8 Flora en fauna

Ten behoeve van de uitbreiding zijn door Ecogroen Advies uit Zwolle twee flora en fauna onderzoeken uitgevoerd. Het eerste onderzoek stamt uit maart 2006 en beslaat het deel van het plangebied ten noorden van de houtsingel. In april 2007 is een tweede onderzoek uitgevoerd in het gebied ten zuiden van de houtsingel. In de onderzoeken is nagegaan in hoeverre een bestemmingswijziging van agrarisch cultuurgebied naar bedrijventerrein de aanwezige natuurwaarden raakt. De beoogde ruimtelijke ingrepen zijn getoetst aan de Flora- en fauna wet en het

vigerende gebiedsgerichte overheidsbeleid.

Uit het beide onderzoeken blijkt dat er geen invloeden te verwachten zijn op in de omgeving gelegen beschermde gebieden (beschermd door Natura 2000, Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, beschermde natuurmonumenten, PEHS gebieden en/of andere).

Uit veldonderzoek in het noordelijk deel van het plangebied blijkt dat hier geen beschermde of bedreigde plantensoorten voorkomen en/of te verwachten zijn. Wat zoogdieren betreft komen er enkele algemene en licht beschermde soorten voor die automatisch zijn vrijgesteld.

Tijdens veldonderzoek in het zuidelijk deel zijn echter wel enkele beschermde plant- en diersoorten gevonden. Op enkele schrale en zure plekken is het laagbeschermde Grasklokje te verwachten. Hiervoor geldt een automatische vrijstelling volgens art. 75 van de Flora- en faunawet. Daarnaast is in de watergang ten zuiden van de houtsingel de middelhoog beschermde Kleine modderkruiper gevangen. In de houtsingel is een horst aangetroffen van een mogelijk broedende Sperwer of Buizerd.

De bomen langs de Meeleweg en de houtsingel hebben mogelijk een functie voor vleermuizen. Tevens komen in de houtsingel en rondom de boerderij diverse broedvogels voor uit de groep die kenmerkend zijn voor bossen en erven. Door inpasning van deze elementen zullen er geen gevolgen optreden voor eventuele vleermuizen en broedgebied. Er zijn in het plangebied geen reptielen en amfibiesoorten aangetoond of te verwachten.

- *Conclusie*

Het veldonderzoek leidt tot de conclusie dat de ecologische waarde van het plangebied beperkt is. Voor de bestemmingswijziging in bedrijventerrein zijn geen ontheffingen van de flora en wetgeving nodig. Door het treffen van de juiste mitigerende maatregelen (bijvoorbeeld fasering in de tijd) en het aanleggen van nieuwe houtsingels aan de zuidwestzijde én de zuidzijde van de bestemming bedrijfsdoeleinden ter compensatie van de onderbreking in de houtsingel, is het goed mogelijk eventuele nadelige effecten voor vleermuizen en broedvogels te voorkomen.

Om schade aan de Kleine modderkruiper te voorkomen dient het watermilieu te worden ontzien. Als dit niet te voorkomen is moet een ontheffing worden aangevraagd volgens art. 75 van de Flora- en faunawet. Daarnaast dient nader onderzoek te bepalen of de horst in de houtsingel nog als broedplek in gebruik is. Mocht dit het geval zijn dan dient een ontheffing volgens art. 11 van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

3.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water, spoor en door leidingen.

Militaire veiligheid

Er zijn in de nabije omgeving geen militaire objecten of veiligheidszones aanwezig.

Gevaarlijke stoffen

Het uitbreidingsgebied is thans grotendeels onbebouwd en er zijn geen gevaarlijke stoffen aanwezig. Bij de vestiging van nieuwe bedrijven zou deze situatie kunnen veranderen door bijvoorbeeld de komst van bedrijven met een eigen opslag van brandstoffen (benzine, diesel, gas) en/ of chemicaliën. Via milieuwetgeving en vergunningverlening aan individuele bedrijven kan hierin regulerend worden opgetreden.

- *Conclusie*

Er zijn geen externe veiligheidsrisico's die de realisatie van het bedrijventerrein via dit bestemmingsplan belemmeren.

3.10 Milieuhinder

In het plangebied staat een aantal woningen. Indien deze blijven bestaan kunnen ze een blijvende belemmering vormen voor de bedrijven die zich in de toekomst nabij deze woningen willen vestigen. Bij het toekennen van bedrijfsbestemming is rekening gehouden met deze woningen. Bij het aanvragen en/of verlenen van vergunningen voor deze bedrijven zal altijd rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van nabij gelegen woningen.

In de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering is aangegeven welke afstand tot woningen moet worden aangehouden door bedrijven die vallen in een bepaalde categorie. Zo mogen bedrijven uit de categorie 2 (lichte bedrijven) pas op een afstand van minimaal 30 meter vanaf woningen worden gesitueerd. Voor bedrijven uit de categorie 3 moet een afstand van minimaal 50 of 100 meter worden aangehouden. Welk bedrijf in welke categorie valt en welke afstand moet worden aangehouden wordt mede aan de hand van te verlenen vergunningen precies bepaald.

Langs de Meeleweg en de Jan Heereweg staan (aan weerszijden van de weg) ook een aantal woningen. Gezien het aantal is het niet realistisch te gaan proberen al deze woningen aan te kopen. Tussen deze woningen en het nieuwe bedrijventerrein wordt daarom als buffer een brede groenstrook aangelegd.

Hoogspanningsleiding

Aanvankelijk stond de afbraak van de bestaande hoogspanningsleiding gepland voor 2010. Echter recent is door de minister van Economische Zaken, in overleg met Tennet en de provincies Drenthe en Overijssel besloten de bestaande hoogspanningsverbinding Zwolle-Hoogeveen in stand te houden en de capaciteit daarvan te vergroten. Dit heeft tot gevolg dat een zone van 2 x 36 meter onder de hoogspanningsleiding niet mag worden bebouwd.

3.11 Samenvatting en conclusies

Indien rekening wordt gehouden met de in dit hoofdstuk gemaakte opmerkingen kan het plangebied worden benut voor de vestiging van nieuwe bedrijven.

De aanwezigheid van een aantal woningen legt beperkingen op aan de aard en de zwaarte van nieuwe bedrijven. Deze beperking kunnen worden verminderd door de aankoop van enkele 'centraal' gelegen.

4. BESTAANDE SITUATIE

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de ontstaansgeschiedenis, het landschap, de stedenbouw en de bebouwing het bestaande beeld van het plangebied beschreven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een waardering van deze aspecten en een samenvatting en conclusies.

4.2 Ontstaansgeschiedenis

Vóór het jaar 1600 was het gebied rond Nieuwleusen een woestijn gelegen aan de rand van een uitgestrekt gebied met hoogveen. Door de turfwinning is het gebied in de loop van de zeventiende eeuw in ontwikkeling genomen. De occupatie van de veengebieden rondom het huidige Nieuwleusen voltrok zich in westelijke richting. In 1662 is er een kerk gebouwd ter plekke van het huidige Nieuwleusen.

Op de Atlas van Hottinger (1773-1794) was het plangebied nog 'leeg' maar op de historische atlas 1830-1855 is het gebied 'de Meele' al als weiland in gebruik. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat er in het gebied ten westen van de dorpskern bebouwing heeft gestaan in de periode tussen 1773 en 1905.

Ten noorden van het plangebied loopt de Dedemsvaart. Dit 40 kilometer lange kanaal aangelegd op initiatief van Baron Van Dedem. In 1809 is begonnen met het graven van het kanaal tussen Hasselt en Gramsbergen en pas in 1854 werd het eindpunt bereikt. Via de vaart werd het bij de ontginning van Noord Overijssel en Zuidoost Drenthe vrijkomende turf afgevoerd. In de twintigste eeuw heeft de Dedemsvaart zijn betekenis verloren, grote delen werden gedempt en waarop zoals in Nieuwleusen de N377 werd aangelegd.

In het begin van de twintigste eeuw wordt een verdergaande ontwikkeling zichtbaar. Door de uitvoering van een aantal ruilverkavelingen is het buitengebied van Nieuwleusen aanzienlijk veranderd. Door de aanleg van nieuwe wegen werden de landerijen beter bereikbaar, nieuwe watergangen zorgden voor een betere waterhuishouding. Deze ruilverkavelingen vormden een sterke stimulans voor de groei van de kern Nieuwleusen met nieuwe woonwijken, bedrijfsterreinen en cultureel en maatschappelijke voorzieningen.

4.3 Landschap

Het plangebied heeft een open karakter met van oost naar west lopende lange zichtlijnen. Centraal door het plangebied loopt een houtwal die het plangebied zowel ruimtelijk als visueel in tweeën deelt. De houtwal heeft nog enkele vertakkingen in de

richting van de Dedemsvaart en de Meeleweg. De kavels van de bestaande bebouwing wordt veelal omzoomd door gevarieerd beplante houtwallen.

De (kavel)sloten ter ontwatering van het plangebied staan voor het grootste gedeelte min of meer loodrecht op de Dedemsvaart. In oost-west richting worden deze sloten langs de houtwal met elkaar verbonden. De richting van de kavelsloten is ook sterk structuurbepalend.

Het ontwateringssysteem is onderdeel van een veel groter gebied. Door de kavelsloot die direct westelijk van Meeleweg 80 loopt is het ontwateringssysteem van het plangebied verbonden met het gebied ten zuiden van de Meeleweg. Uiteindelijk ontwaart het hele systeem vlak ten westen van het plangebied af op de Dedemsvaart.



Foto 1 Impresie van het centrale deel van het plangebied.

In gemeentelijke Landschapsbeleidsplan wordt het landschap in het plangebied getypeerd als 'cultuurhistorisch groen langs de Dedemsvaart'. Als een belangrijk maar negatief kenmerk wordt genoemd dat het landschap tussen de Meeleweg en de Provinciale weg (N377) geen duidelijke identiteit heeft. Dit komt door de weinig dominante positie van de Dedemsvaart en een on-samenhangende groenstructuur. Opvallend is dat ook het verdwijnen van het landgoed Rollecate en het bijbehorende landgoedbos, gelegen ten noorden van de N377, hierbij genoemd worden.

4.4 Stedenbouw

In het plangebied is geen sprake van een duidelijke stedenbouwkundige structuur. Het plangebied is momenteel nagenoeg onbebouwd en slechts langs de randen komt enige bebouwing

voor. De Meeleweg is een smalle door bomen omzoomde landbouwweg waarlangs verspreid een aantal boerderijen en burgerwoningen staan. Verder staan er langs de Rollecate twee boerderijen.

4.5 Bebouwing

Verspreid langs de Meeleweg en de Jan Heereweg komt bebouwing voor. Deze bestaat hoofdzakelijk uit kleinschalige (voormalige) boerderijen met agrarische bedrijfsbebouwing en burgerwoningen. Halverwege de Meeleweg staat een monumentaal schoolgebouw met bijbehorende onderwijzerswoning.



Foto 2 Monumentaal schoolgebouw met woning langs de Meeleweg.

In het meest oostelijke deel van het plangebied, liggend tegen de bebouwde kom van Nieuwleusen, staat reeds bedrijfsbebouwing. Deze bestaat uit afwisselend grote en kleine gebouwen en loodsen. Langs de Jagtlusterallee liggen enkele woonwerkkavels met een woning aan de wegzijde en een bedrijfsgebouw op het achtererf.



Foto 3 *Bedrijfspannd van Westerman Logistics aan de Meeleweg.*

4.6 Waardering

De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied wordt vooral bepaald door de randen, met name de Meeleweg, en door de centraal gelegen houtwal. Langs de Meeleweg staan aan weerszijden voormalige boerderijen; enkelen hiervan hebben enige monumentale waarde. De boerderijen, het voormalige schoolgebouw en de forse bomen zijn karakteristiek voor het agrarische landschap.

Hetzelfde geldt, hoewel in mindere mate, voor de Dedemsvaart. Het eikenlaantje langs de vaart en de met houtwallen omzoomde boerderijen aan weerszijden ervan zorgen samen met de stuw voor een aantrekkelijk beeld. De rest van het gebied heeft duidelijk geringere ruimtelijke en visuele kwaliteiten en bestaat hoofdzakelijk uit weinig interessante gras- en bouwlanden.

4.7 Samenvatting en conclusies

De ontwikkeling van het bedrijventerrein moeten de beschreven kwaliteiten zoveel mogelijk in stand houden. Dit geldt zeker voor de bestaande bebouwing, vooral het monumentale schoolgebouw met de bijbehorende woning, met de afwisselende erfbeplanting dragen bij aan de identiteit van het plangebied.

5. TOEKOMSTIGE SITUATIE

5.1 Inleiding

Voor het gebied tussen de Rollecate, de Meeleweg, de Jagtlusterallee en de Jan Heereweg is een groot aantal ontwerp uitgangspunten geformuleerd. Dit bestemmingsplan is op basis daarvan opgesteld.

5.2 Ontwerputgangspunten

Aan de hand van de in de beschreven aspecten en onderzoeksresultaten, die in de vorige hoofdstukken zijn uitgewerkt, kunnen de volgende uitgangspunten worden geformuleerd:

- 1 De bestaande erf- en wegbeplanting blijft zoveel mogelijk gehandhaafd om de oorspronkelijke structuur van het landschap te handhaven en vooral ook om het bedrijventerrein een eigen karakter te geven.
- 2 Het voor de waterhuishouding van het gebied benodigde wateroppervlak wordt zoveel mogelijk gevonden in verbreding van bestaande sloten en watergangen. In de groene buffer tussen de Meeleweg en het nieuwe bedrijventerrein worden retentievijvers aangelegd.
- 3 Indien bestaande groenelementen of watergangen komen te vervallen om het bedrijventerrein efficiënt te kunnen verkavelen dan moeten deze groenelementen of watergangen binnen het plangebied worden gecompenseerd.
- 4 De eerste fase van de uitbreiding (circa 13 hectare) wordt voor het autoverkeer ontsloten vanaf de Jagtlusterallee. Gezien te verwachten toename van de verkeersintensiteit is het nodig om de aansluiting van 'De Grift' op de Jagtlusterallee te verbeteren en om de rotondes bij de aansluiting van de N377 en de Meeleweg op de Jagtlusterallee te vergroten.
Indien deze maatregelen in de toekomst niet (meer) voldoende zijn moet een nieuwe aansluiting van het bedrijventerrein op de N377 worden aangelegd. Verwacht wordt dat dit de eerste 10 jaar niet nodig zal zijn. Wel moet reeds bij de ontwikkeling van de eerste fase rekening worden gehouden met de mogelijke aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg richting de N377.
- 5 Voetgangers en fietsers zullen in de eerste fase gebruik moeten blijven maken van bestaande en nieuw aan te leggen ontsluitingswegen. In een latere fase kunnen een of meer, eventueel vrij liggende voet-, fietspaden worden aangelegd, bijvoorbeeld naar de Meeleweg.

- 6 Op het bedrijventerrein worden bedrijven toegelaten met een milieubelasting tot maximaal categorie 3, en eventueel gelijkwaardige bedrijven uit categorie 4. Nabij bestaande woningen zijn deze categorieën niet mogelijk en kunnen alleen bedrijven uit een lagere categorie worden toegelaten. Aan het op te stellen bestemmingsplan zal daarom een lijst worden toegevoegd waarin wordt aangegeven waar, welke bedrijven in welke categorie kunnen worden toegelaten.
- 7 Om ongewenste concurrentie te voorkomen wordt op het bedrijventerrein alleen productiegebonden detailhandel alsmede groothandel toegelaten.
- 8 Langs de Meeleweg en de Jan Heereweg kunnen, gezien de aanwezigheid van bestaande en te handhaven woningen geen bedrijven worden toegelaten. Het is denkbaar hier enkele kavels te gebruiken als bijvoorbeeld paardenweitje, groenvoorzieningen of water. De huidige karakteristiek van de Meeleweg blijft daardoor grotendeels behouden. Op deze wijze wordt een overgangsgebied gecreëerd tussen het open agrarische gebied te zuiden van de Meeleweg en het intensief bebouwde bedrijventerrein.
- 9 Op het bedrijventerrein worden geen bedrijfswoningen toegelaten.
- 10 Andere functies, zoals bijvoorbeeld sportvelden, ijsbaan, evenemententerrein, enz. kunnen eventueel ook worden gerealiseerd tussen de bestaande woningen langs de Meeleweg en de Jan Heereweg. De behoefte aan deze voorzieningen is niet bekend.
- 11 De kavels langs de Rollecate op het bestaande bedrijventerrein 'De Grift' zijn goed zichtbaar vanaf de N377. Daarom zijn deze kavels verkocht als 'zichtlocaties'. Ook in de uitbreiding kunnen langs de Rollecate een flink aantal zichtlocaties worden gerealiseerd. Het is wenselijk om na overleg met de buurgemeente en de Provinciale Waterstaat, zichtbelemmerend groen langs de N377 uit te dunnen of te verwijderen.
- 12 Gezien de toekomstige omvang van het totale bedrijventerrein zou overwogen kunnen worden tot het instellen van 'Parkmanagement'. Hierbij kan gedacht worden aan het – op basis van vrijwilligheid – gezamenlijk inkopen van bijvoorbeeld energie, beveiliging, groenonderhoud, afvalverwijdering.
- 13 De bestaande hoogspanningleiding blijft gehandhaafd en vormt daardoor een belemmering voor de uitgifte van bedrijfskavels.
- 14 Uitgaande van de huidige vraag wordt jaarlijks in de gemeente ongeveer 1,7 hectare bedrijventerrein verkocht. De genoemde 13 hectare is dus voldoende voor circa 8 jaar.

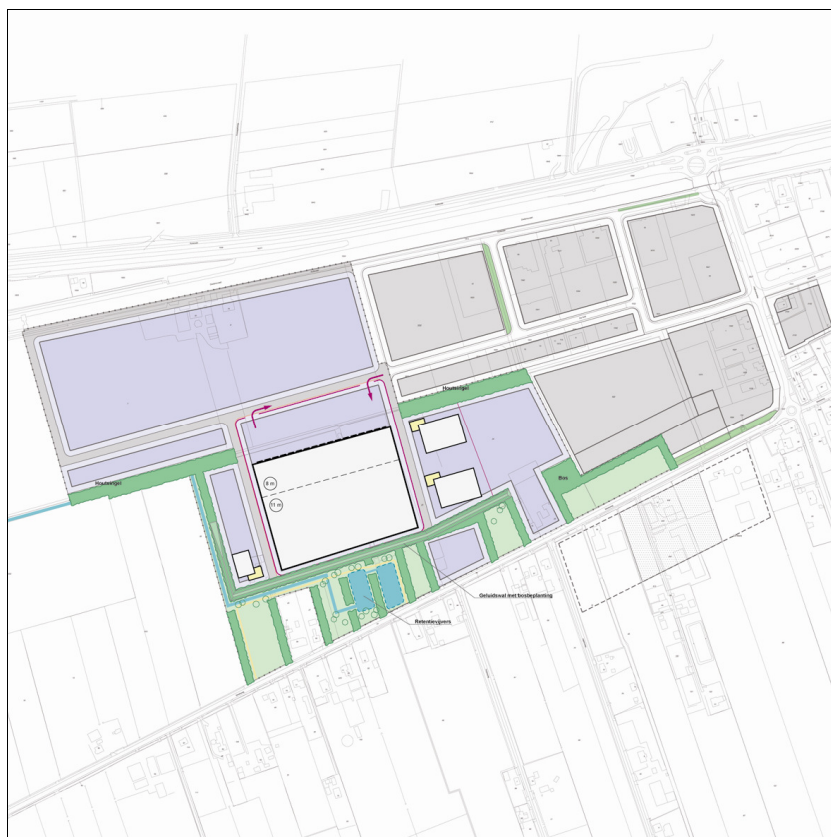
- 15 Het plangebied zal (tot maximaal circa 0,75 meter) worden opgehoogd om voldoende drooglegging te realiseren en om goed aan te sluiten op het bestaande opgehoogde gedeelte.

5.3 Ruimtelijke opzet en structuur

In dit model wordt de wegenstructuur van het reeds gerealiseerde bedrijventerrein voortgezet in westelijke richting. In het plan ontstaan zo een aantal min of meer parallel lopende ontsluitingswegen.

De voortzetting van de al bestaande ruimtelijke structuur betekent dat er langs de Rollecate en de Dedemsvaart grotere kavels kunnen worden uitgegeven van circa 200 m breed en 150 m diep. Aan de noordzijde van de houtwal ligt een smalle strook van circa 50 m diep, die de mogelijkheid biedt kleinere kavels uit te geven. Op deze manier kan een gevarieerd bedrijventerrein ontstaan met een goede afwisseling tussen grotere en minder grote bedrijven.

Ten zuiden van de hoofdontsluitingsweg 'De Grift' kunnen grotere en vooral diepere kavels worden uitgegeven. Hieraan bestaat behoefte. Om dit te kunnen realiseren is een deel van de houtwal verplaatst in zuidelijke richting. Voor iedere meter houtwal die verdwijnt wordt ter compensatie 3 meter houtwal teruggeplaatst. Zie kaart 5.



Kaart 5 Schetsplan voor een mogelijke invulling voor het gebied tussen het nieuwe bedrijventerrein en de Meeleweg (variant 1).

Voor de percelen langs de Rollecate en de Dedemsvaart geldt dat zij uitstekend zichtbaar zijn vanaf de N377. Om een hogere ruimtelijke kwaliteit voor de bebouwing op deze percelen te kunnen bereiken zijn in hoofdstuk 5.5 '**Beeldkwaliteit en welstand**' enkele voorwaarden opgenomen. Deze voorwaarden zijn daarnaast verder uitgewerkt in de voorschriften.

Om de woningen langs de noordzijde van de Meeleweg af te schermen van het nieuwe bedrijventerrein wordt een brede groene zone rondom deze woningen aangelegd. Deze zone krijgt een landschappelijke inrichting waarin ook ruimte wordt gereserveerd voor de noodzakelijke waterberging (zie hoofdstuk 3.5 '**Watertoets**').

5.4 Programma en grondgebruik

In dit hoofdstuk worden de in het plan voorkomende functies besproken en op wijze waarop de verschillende functies elkaar beïnvloeden. Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende functies:

- Bedrijven
- Groen en water
- Verkeer

Bedrijven

'De Griff' is bedoeld voor bedrijven uit de categorieën 1 tot en met 3. Daarnaast kan het terrein worden gebruikt voor opslag en installaties. De bedrijfsgebouwen langs de Rollecate en Dedemsvaart zijn zichtbaar vanaf de N377. Aan de ligging van de bedrijven op de zichtlocatie worden in hoofdstuk 5.5 '**Beeldkwaliteit en welstand**' extra eisen gesteld.

Groen en water

De groenstroken op het bedrijventerrein hebben twee doelen. De eerste, die geldt voor de te handhaven en deels te compenseren houtsingel, is het behoud van ruimtelijke identiteit en een terugwijzing naar de het landelijke karakter van het plangebied. Het tweede doel is het creëren van een groene buffer tussen de woningen langs de Meeleweg en de uitbreiding van het bedrijventerrein.

Verkeer

De wegenstructuur binnen het plan dient in eerste plaats voor de afwikkeling van het bestemmingsverkeer op het bedrijventerrein en de aansluiting via de Jagtclusterallee op de N377. Daarnaast is er binnen het profiel van de wegen ruimte voor de aanleg van leidingen en het parkeren van auto's. Opgemerkt moet worden dat dit een ondergeschikte functie is en dat het parkeren in principe opgelost moet worden op de bedrijfskavels. Dit wordt verder uitgewerkt in de bouwvoorschriften in artikel 3 '**Bedrijfsdoeleinden**' van de voorschriften.

5.5 Beeldkwaliteit en welstand

Het nieuwe plandeel gelegen langs de Rollecate en Dedemsvaart is zichtbaar vanaf de N377. Bij de opzet van dit plan is, in aansluiting op het bestemmingsplan 'De Grift', met dit gegeven rekening gehouden. Hieronder wordt ingegaan op de specifieke bouwmogelijkheden van deze zichtlocatie en op de mogelijkheden op bepaalde punten accenten in de bebouwing aan te brengen.

Zichtlocatie

Vanaf de N377 is, over het water van de Dedemsvaart heen, het plangebied zichtbaar. De nieuwe bedrijfsgebouwen langs die langs de Rollecate gebouwd zullen worden bepalen niet alleen voor een belangrijk deel het aanzicht van het nieuwe bedrijventerrein, maar ook van de westelijke entree tot Nieuwleusen.

In dit bestemmingsplan worden aan het bouwen op deze zichtlocaties daarom extra voorwaarden gesteld. Zo moet per perceel het gebouw in de op de plankaart aangegeven zichtgevelbouwrens worden gebouwd en moet tenminste 60% van de breedte van ieder bouwperceel worden bebouwd. Op deze manier wordt voorkomen dat vanaf de N377 op de achterterreinen van bedrijven kan worden gekeken.

Om te voorkomen dat aan de voorkant van deze bedrijfsgebouwen een steenvlakte ontstaat mag ieder bouwperceel, waarin een zichtgevelbouwrens is aangegeven, met niet meer dan twee afzonderlijke uitritten worden ontsloten vanaf de openbare weg. De breedte van een uitrit mag niet meer dan 7 meter bedragen.

Op eigen terrein moeten voldoende parkeerplaatsen voor bedrijfsauto's en bezoekers worden aangelegd. Deze parkeerplaatsen moeten bij voorkeur achter de bedrijfsgebouwen worden gesitueerd, zodat de voorkant van het perceel zoveel mogelijk vrij blijft van geparkeerde auto's.

Deze voorwaarden gelden voor alle percelen waar een zichtgevelbouwrens overheen is getrokken. Een bedrijf dat zich vestigt op een dergelijk perceel kan er dus op rekenen dat naastgelegen gebouwen en inrichtingen moeten voldoen aan dezelfde voorwaarden. Zo wordt voorkomen dat het ene bedrijf wel en het andere niet aan de gestelde voorwaarden voldoet en ontstaat er een mooie doorlopende zichtlocatie langs de N377.

Welstandstoezicht

Aan de gebouwen en aan de inrichting van terreinen die liggen in percelen waar overheen een zichtgevelbouwrens is getrokken of een accentpunt is aangegeven worden op grond van de eerder genoemde overwegingen de volgende voorwaarden gesteld:

- Bij beoordeling van een bouwaanvraag moet rekening worden gehouden met een verhoogd welstandstoezicht.
- Bebouwing en inrichting van het perceel moet ruimtelijk-visueel een hoogwaardige entree vormen van het bedrijf.

venterrein 'De Grift' en de kern Nieuwleusen.

Deze extra voorwaarden geven duidelijk aan waaraan de betreffende gebouwen moeten voldoen. Zonodig kunnen Burgemeester en Wethouders ook via het stellen van nadere eisen of bij het verlenen van een vrijstelling duidelijk maken waaraan moet worden voldaan. Indien de aanvrager van een bouwvergunning in gebreke blijft, kan een vergunning of vrijstelling niet worden verleend.

5.6 Flexibiliteit en fasering

De uitbreiding van het bedrijventerrein 'De Grift' wordt gefaseerd uitgevoerd. Begonnen wordt in het oostelijke plangebied, aansluitend op het bestaande bedrijventerrein. De snelheid van de gronduitgifte zal vooral worden bepaald door de lokale vraag naar bedrijfskavels. Deze vraag zal verder worden gespecificeerd in hoofdstuk 6 '**Economische uitvoerbaarheid**'.

5.7 Samenvatting en conclusies

De structuur van de gerealiseerde delen van het bedrijventerrein 'De Grift' wordt voortgezet.

Voor de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein is het belangrijk bestaande elementen op te nemen in het plan.

Een belangrijk aspect in het plan wordt gevormd door de zichtlocaties langs de Rollecate en Dedemsvaart. Voor deze locaties geldt net als in de eerder gerealiseerde delen een verhoogd welstandstoezicht.

Tussen de bebouwing aan de Meeleweg en het nieuwe bedrijventerrein wordt een brede groene buffer aangelegd.

Een ander aspect dat van belang is voor de toekomstige inrichting is de gefaseerde realisatie van het bedrijventerrein.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt de economische uitvoerbaarheid van de uitbreiding van het bedrijventerrein aan bod. Om de noodzaak aan te tonen, wordt de behoefte aan bedrijfskavels voor de komende jaren besproken.

6.2 Behoeft

De economische noodzaak

Voor de economische onderbouwing van 'De Grift III' wordt in deze paragraaf ingegaan op het bestaande aanbod en de behoefte naar bedrijfsterrein. Na de confrontatie tussen vraag en aanbod is een overzicht van de ontwikkeling van de werkgelegenheid opgenomen.

Aanbod bedrijventerrein

In Nieuwleusen ligt circa 55 hectare bruto bedrijvenareaal. Netto betreft dit ca. 44 ha. bedrijventerrein. Ruim 43 hectare is hiervan uitgegeven. Per 1 januari 2007 is daardoor nog 1 hectare terstond uitgeefbaar. Vandaar de opgave 15 hectare netto voor uitgifte te ontwikkelen.

In de tabel is het harde en zachte aanbod van de verschillende bedrijventerrein per kern weergegeven.

	Terstond uitgeefbaar (Ha)		Niet terstond uitgeefbaar (Ha)
	Gemeente	Proj. Ontw.	
Nieuwleusen	1,0		26,0
Dalfsen	1,5	1,1	
Lemelerveld	0,6		2,5
Totaal	3,1	1,1	28,5

Tabel 1. *Uitgeefbare hectare bedrijfsterrein in de gemeente Dalfsen per 1-1-2007 (bron: gemeente Dalfsen).*

De gemeente Dalfsen heeft de mogelijkheid bekeken om de bestaande bedrijventerreinen De Meele en de Evenboer te herstructureren. Vastgesteld is dat er binnen deze terreinen enerzijds wel een kwaliteitsslag gemaakt kan worden, maar anderzijds nauwelijks kwantitatieve ruimte gecreëerd kan worden.

Als vervolg hierop is gezocht naar geschikte locaties voor uitbreiding van bedrijventerreinen binnen de gemeente. Voor Nieuwleusen is gekozen voor uitbreiding van De Grift in westelijke richting. Het belangrijkste argument hiervoor is de goede ontsluiting van het terrein op de N377 en A28. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat de verkeersintensiteit op de Meeleweg niet mag toenemen.

Vraag bedrijventerrein

Om de vraag naar bedrijventerrein te bepalen is de historisch gemiddelde uitgifte een erkende methodiek. De gemiddelde vraag naar bedrijventerrein in Nieuwleusen over de laatste 5 jaar (periode 2002 – 2006) komt uit op een uitgifte van 1,7 hectare per jaar.

Confrontatie Vraag en Aanbod

Uitgaande van een gemiddeld uitgiftetempo van 1,7 hectare per jaar zal het bedrijventerrein 'De Grift III' voldoende zijn om, mede gelet op de huidige conjunctuur, de komende 9 jaar circa 15 hectare bedrijventerrein aan harde plannen te hebben.

Bij de uitgifte van nieuwe bedrijfskavels geldt een uitgifteprotocol met uitgiftecriteria. Uitgangspunt is dat er in de gemeente ruimte is voor bedrijven die:

- uit de kern worden verplaatst naar een bedrijventerrein;
- bedrijven die worden verplaatst uit het buitengebied;
- op bedrijventerreinen gevestigd zijn, maar willen uitbreiden;
- willen (door)starten;
- willen vestigen, maar die qua 'aard en schaal' passen bij de kernen en aanwezige bedrijvigheid. Het betreft hier vestigingen met veel werkzame personen per vierkante meter.

Aansluitend op deze uitgiftecriteria worden, aan de hand van de jaarlijkse behoeftepeiling, bedrijven geselecteerd op basis van:

- plaatselijke gebondenheid (lokaal geworteld);
- werkgelegenheid;
- omvang te verwachten investering;
- omvang bebouwing, kavelgrootte en omvang van het bedrijf;
- groeipotentie, toekomstperspectief en duurzaamheid;
- uitstraling en positieve verwachting;
- goede invulling bestaande locatie;
- bedrijfsactiviteiten.

Ook bij de beoordeling van de bestemmingsplannen gaat de provincie uit van de uitgifte van de laatste tien jaar. Het tot heden operationele provinciale beleid biedt de gemeente de mogelijkheid de helft hiervan in voorraad te hebben en tevens in het bestemmingsplan ruimte te hebben voor een uitbreiding van dezelfde omvang.

Werkgelegenheid

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ontwikkeling van de werkgelegenheid bij de gevestigde bedrijven binnen de gemeente. Met het verder aantrekken van de conjunctuur is over 2007 een verdere toename van het aantal vestigingen en werkzame personen te verwachten.

In tabel 2 wordt de ontwikkeling van het aantal bedrijfsvestigingen en de werkzame personen per bedrijventerrein in de gemeente Dalfsen in de periode 2001 tot 2006 weergegeven.

	2001	2001	2002	2002	2003	2003
	Vestiging	Werkz. Pers.	Vestiging	Werkz. Pers.	Vestiging	Werkz. Pers.
Rondweg	56	611	58	622	59	605
Welsum	1	24	2	19	8	110
Kampmansweg	12	181	13	235	18	333
Dalfsen	69	816	73	876	85	1048
Meele/'De Grift'	68	610	77	668	76	657
Den Hulst	40	485	44	417	47	380
De Brink	7	27	7	30	7	30
Oosterveen	65	396	59	364	60	366
Nieuwleusen	180	1518	187	1479	190	1433
Lemelerveld	37	740	40	862	40	856
Lemelerveld	37	740	40	862	40	856
Muldersveld/Schoolst	13	52	14	36	14	39
Oudleusen	13	52	14	36	14	39
Totaal vestigingen	299		314		329	
Totaal werkz. Pers.		3126		3253		3376
	2004	2004	2005	2005	2006	2006
	Vestiging	Werkz. Pers.	Vestiging	Werkz. Pers.	Vestiging	Werkz. Pers.
Rondweg	64	543	64	535	63	573
Welsum	9	123	11	194	11	195
Kampmansweg	20	337	24	423	25	458
Dalfsen	93	1003	99	1152	99	1226
Meele/'De Grift'	78	726	88	729	84	707
Den Hulst	47	357	47	455	53	511
De Brink	7	29	9	39	9	46
Oosterveen	59	331	64	438	68	437
Nieuwleusen	191	1443	208	1661	214	1701
Lemelerveld	42	865	42	868	46	861
Lemelerveld	42	865	42	868	46	861
Muldersveld/Schoolst	13	34	13	35	14	31
Oudleusen	13	34	13	35	14	31
Totaal vestigingen	339		362		373	
Totaal werkz. Pers.		3345		3716		3819

Tabel 2 De ontwikkeling van het aantal bedrijfsvestigingen en de werkzame personen per bedrijventerrein in de gemeente Dalfsen in de periode 2001 tot 2006 (bron: Provincie Overijssel, 2007).

Per hectare uitgegeven bedrijventerrein kan worden vastgesteld dat per hectare 38 personen werkzaam zijn. De gemiddelde bedrijfsgrootte is 8 werkzame personen. Voor De Grift I en II geldt dat er 28 personen per hectare werkzaam zijn en dat er per bedrijf gemiddeld negen personen werken.

Ruimte voor bedrijvigheid

Met de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt ruimte geboden voor de vestiging van nieuwe bedrijvigheid en uitbreiding van bestaande bedrijvigheid. Bij de te vestigen bedrijvigheid hoort een goede landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit. Hierbij wordt een voorschot genomen op het provinciaal coalitieakkoord 2007 - 2011 "Vertrouwen Verbinden Versnellen"

dat refereert naar de nieuwe Omgevingsvisie en insteekt op een kwalitatieve benadering.

Nieuwleusen kan met 'De Grift III' als grote kern verder uitgroeien met een sterk accent op de werkgelegenheidsfunctie. Dit zwaartepunt voor het economisch beleid hangt samen met de historie en de sociale verwevenheid van het dorp. Naast enerzijds het behoud en creëren van werkgelegenheidsplaatsen is de verbondenheid van het bedrijfsleven van vitaal belang voor de leefbaarheid. Veel werknemers die in of rondom de kern wonen hechten daarbij waarde aan de nabijheid van bedrijfshuisvesting.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 10 van het BRO 1985 toegestuurd aan de daartoe aangewezen instanties. Daarnaast heeft het voorontwerp met betrekking tot de maatschappelijke uitvoerbaarheid van 25 juni 2008 tot 20 augustus 2008 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast zijn gedurende het tot stand komen van het voorontwerp voorlichtingsbijeenkomsten georganiseerd door de gemeente voor de bewoners uit de omgeving van het bedrijventerrein. In dit hoofdstuk worden de verslagen van de voorlichtingsbijeenkomsten, de inspraakreacties en reacties van het overleg kort samengevat en zijn waarnodig voorzien van een reactie van de gemeente.

7.2 Verslag van voorlichtingsbijeenkomsten

Om de bewoners in de omgeving van De Grift te informeren over de uitbreiding van het bedrijventerrein heeft de gemeente twee voorlichtingsavonden georganiseerd. De eerste vond plaats op 17 april 2006 en de tweede op 21 februari 2008.

- ***Verslag voorlichtingsbijeenkomst 17 april 2006***

Aanwezig

Wethouder E. Goldsteen (gemeente Dalfsen)

H. Lammertsen (gemeente Dalfsen)

G. de Lange (De Lange, Bureau voor Stedebouw + Landschap bv, Deventer)

L. van Dieren (Westerman Logistics)

Opening

Wethouder Goldsteen heet de aanwezigen welkom. Hij deelt mee dat er concrete uitbreidingsplan bestaan voor 'De Grift' III. Er wordt niet alleen langs de Rollecate uitgebreid maar ook langs de Meeleweg. Niettemin zal er met de belangen van de omwonenden zo veel mogelijk rekening worden gehouden (verkeer, landschap).

Van Westerman Transport is het verzoek ontvangen mee te werken aan een uitbreiding van het pand. De gemeente Dalfsen heeft de intentie daartoe gezien het feit dat het om een bestaand bedrijf gaat, behoud en versterking van werkgelegenheid en het vertrouwen van dat bedrijf uitstraalt.

Stedenbouwkundige uitgangspunten (de heer G. de Lange): zie bijlage

De heer L. van Dieren geeft een korte toelichting op de bedrijfsactiviteiten van Westerman Logistics B.V. Hij schetst de ontwikkeling van het bedrijf.

Westerman overweegt 4 of 5 ha. aan te kopen van de gemeente Dalfsen op een perceel aan de noordwestzijde van Heetebrij. Er worden op dit moment concrete plannen gemaakt. Helaas kan hij die nog niet presenteren omdat die nog niet gereed zijn. In de plannen zullen de vrachtauto's aan de noordzijde (dus aan 'De Griff'-zijde) worden gelost en beladen. Extra kantoorruimte wordt vermoedelijk niet gerealiseerd. In ieder geval niet aan de Meeleweg.

Alle verkeersbewegingen zullen plaatsvinden langs 'De Griff'. Er komt geen ontsluiting op de Meeleweg. Er wordt aandacht besteed aan geluid. Daartoe wordt een akoestisch bureau ingeschakeld.

Procedure (de heer H. Lammertsen): zie bijlage

Vragen:

- Wat gebeurt er met de woning Rollecate 79?

▪ Antwoord

Voorlopig zal deze woning de bestemming dienst- of bedrijfs-woning krijgen. De woningen zal door de Wet milieubeheer worden beschermd ten opzichte van de bedrijfsbebouwing.

- Hoe zit het met de bufferzone. Blijft dit groen?

Antwoord

In beginsel blijft dit een groene strook. Deze strook zal in overleg met (een vertegenwoordiging) van de bewoners van de Meeleweg worden ingericht. Daarbij zal een landschapsarchitect worden betrokken. Het is niet ondenkbaar dat deze strook mede voor waterretentie zal worden gebruikt.

- Hoe zit het met het kantoor van Westerman Logistics? *Antwoord.* De heer Van Dieren deelt mee dat er bij de nieuwbouw in principe geen afzonderlijk kantoor komt. Komt er ook een ook een bufferzone aan de westkant?

Antwoord

Nee.

- Komt er bij Westerman Logistics een 24-uurs situatie?

Antwoord

Ja, maar er zullen 's nachts nauwelijks verkeersbewegingen plaatsvinden. Auto's komen vroeg in de avond terug en vertrekken 's morgens vroeg.

- Zal de lichtintensiteit bij het nieuwe bedrijf dezelfde zijn als bij het huidige bedrijf?

Antwoord

Er worden eisen gesteld aan de verlichting door de brandweer. De verlichting van het bestaande perceel is aangepast. De nieuwe kavel zal ook met dit type verlichting(smasten) worden voorzien.

- De heftrucks bij het bestaande bedrijf zijn 's nachts hoorbaar. Hoe zit het met de akoestiek?

Antwoord

Hier zal naar worden gekeken. Er zijn geen klachten bekend, maar als daartoe aanleiding bestaat dan kan men altijd met de heer Van Dieren contact opnemen.

- Hoe zit het met het nieuwe bedrijfsgebouw van Westerman Logistics?

Antwoord

Er wordt gedacht aan een zelfde bedrijfsgebouw als wat er nu staat. De dockshelters zullen uitsluitend gericht zijn op de noordkant. Het gebouw wordt gesitueerd aan de westzijde van de plankaat.

- Wat gebeurt er met de kavel aan de westzijde van de school in de toekomst?

Antwoord

Dit is nog niet bekend.

- Hoe zit het met parkeren voor personeel?

Antwoord.

Overdag is de parkeerplaats wat krap. Hier wordt naar gekeken.

- 's Nachts om 01.00 uur veroorzaken vertrekkende bezoekers nogal wat overlast (toeteren, portieren etc.)?

Antwoord

Dit is de heer Van Dieren niet bekend. Hij zal hieraan aandacht besteden.

- Stopt de weg bij de Rollecate 79?

Antwoord

Nee. De betreffende bewoner wil liever geen overlast van verkeer. Dit punt zal worden bekeken.

- Op de structuurvisiekaart staat een stippellijn voor ontsluiting op de Meeleweg. Wat wordt hiermee bedoeld?

Antwoord

Dit is opgenomen als mogelijk ontsluiting van fietsers en voetgangers in de toekomst. Auto's zullen niet op de Meeleweg ontsluiten.

- Wat gebeurt er met de boerderij van Visscher?

Antwoord

Deze wordt gesloopt. Er zal een nieuwe woning aan de oost-

kant worden gebouwd.

- Wat gebeurt er met de groenstrook; blijft die in beheer bij de heer Visscher?

Antwoord

Nee. Nogmaals wijst wethouder Goldsteen op de inrichting van deze strook. Dit wil de gemeente doen in overleg met de bewoners.

- Wat gebeurt er met de bosschage achter de school?

Antwoord

Die blijft bestaan.

- Wat gebeurt er met de kavels aan de Meeleweg tegenover Westerman?

Antwoord

Dit blijft een groenstrook of wordt ingericht met kleinschalige bebouwing. Dit is nog niet precies bekend.

- Wanneer verandert de agrarische bestemming in de bestemming 'woondoeleinden'?

Antwoord

Gemeente voert hierin niet een actief beleid. Praktijk is dat er ook in agrarische panden wordt gewoond.

- Welke maatregelen worden er genomen in het kader van Duurzaam Veilig (herinrichten Meeleweg)?

Antwoord

Gedacht moet worden aan: plateaus bij kruisingen, fietssuggestiestroken etc. De gemeente zal de plannen te zijner tijd de plannen publiceren. 'De Griff' krijgt vanaf de Jagtlusterallee duidelijker aanduiding als centrale toegangsweg tot het bedrijventerrein.

- Voorlopige klankbordgroep: de heer Oostenbroek, mevrouw Dunnink, de heer Van Kuppevelt.

- **Verslag voorlichtingsbijeenkomst 21 februari 2008**

Opening

Wethouder E. Goldsteen heet de aanwezigen welkom en refereert aan de bijeenkomst van 19 november 2007 waar hij met de bewoners van de Meeleweg en omgeving reeds van gedachten had gewisseld over de uitbreiding van het industrieterrein en de plannen van Westerman.

Onderwerp van de bijeenkomst is het concept-voorontwerp van het bestemmingsplan. Het concept-voorontwerp is nog niet in de raadscommissie aan de orde geweest, maar er is de voorkeur aan gegeven om de omwonenden eerst te informeren over

het ontwerp.

Er worden vanavond twee zaken besproken:

1. De uitbreiding in westelijke richting van het industrieterrein De Grift.
2. De uitbreidingsplannen van het transportbedrijf Westerman.

Ad 1. De Grift kan alleen in westelijk richting uitbreiden en van de provincie mag deze uitbreiding niet enkel langs de Rollecate plaats vinden. De provincie is terughoudend waar het gaat om langgerekte zichtlocaties. De belangstelling voor bedrijfsterrein in Nieuwleusen is groot en de uitgifte gaat sneller dan gedacht. Werkgelegenheid binnen de gemeentegrenzen wordt door zowel college als raad belangrijk gevonden.

Ad 2. Westerman is een historisch en gewaardeerd bedrijf in Nieuwleusen. Het bedrijf betrok enkele jaren geleden een nieuw pand op het industrieterrein, maar wil uitbreiden in verband met de toenemende belangstelling voor warehousing. Het gaat om een bestaand bedrijf en in dat geval is, wat het college betreft, verhuizing naar de Hessenpoort niet aan de orde.

Beide zaken botsen met de belangen van de omwonenden, maar als college moeten er belangen worden afgewogen: het belang van de bewoners, van de gemeente, van de ondernemers en van Westerman.

Vanavond worden er 2 varianten getoond waaruit gekozen kan worden. Bij de keuze van de definitieve variant worden de reacties van de omwonenden meegewogen.

Het voorontwerp wordt na de bespreking in de raadscommissie ter inzage gelegd en dan heeft een ieder de gelegenheid om zienswijzen in te dienen.

Tevens zal op deze informatieavond het plan nader worden toegelicht en wordt er ingegaan op de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten. Daarna volgt er een 3D videopresentatie van de varianten. De ruimtelijke procedure zal worden toegelicht. Tot slot is er gelegenheid voor het stellen van vragen.

Het plan

Het uitbreidingsgebied van De Grift ligt tussen de Meeleweg, de Jan Heereweg en de Rollecate. De uitbreiding zal stapsgewijs plaatsvinden. Op de plankkaart is te zien tot waar de uitbreiding loopt waarover deze avond wordt gesproken (zie bijlagen notulen).

In het structuurplan van Nieuwleusen van 1992 is reeds besloten dat een eventuele verdere uitbreiding van De Grift in westelijke richting plaats zou moeten vinden. De afgelopen jaren zijn deze gedachten zich verder gaan ontwikkelen en De Grift III is daar een uitwerking van.

Waarom een bestemmingsplan? In het bestemmingsplan wordt de huidige en toekomstige situatie vastgelegd, de bouw mogelijkheden worden vastgelegd en het is de basis voor het verkrijgen van vergunningen.

Er zijn 2 varianten ontworpen voor het bestemmingsplan:

Variant 1

De weg De Grift wordt doorgetrokken en er wordt een doorsteek gemaakt naar een nieuw terrein voor Westerman van 5 hectare.

Tussen Westerman en de Meeleweg komt een strook groen. Alleen de bestaande woningen blijven bestaan. Voor de rest is nieuwe woningbouw niet toegestaan. Het hele gebied tussen Westerman en de Meeleweg krijgt een groene invulling met vijfverpartijen zodat de waterhuishouding goed geregeld kan worden. Het groen moet het zicht op het pand van Westerman beperken.

De achtergevel van Westerman is naar de Meeleweg gericht. Eventueel kan ook het pand gedraaid worden (voorgevel naar Meeleweg), maar de verwachting is dat er dan meer overlast van geluid en licht zal zijn.

De bestaande houtsingel wordt voor circa 200 m onderbroken (op plek nieuwe pand Westerman). Ten zuiden van Westerman vindt er groencompensatie plaats. De bedoeling is om een ecologische groenstrook met waarde te creëren.

In deze variant is geen doorkijk naar achteren, maar loopt men tegen een groene wal aan. Er is minder dieptewerking in dit ontwerp, maar wel veel groenzicht. De groene wal wordt circa 5 m hoog. Op de wal komt begroeiing, zodat het pand van Westerman zoveel mogelijk uit het zicht wordt getrokken.

Variant 2

In deze variant komt het gebouw van Westerman verder naar achteren op het industrieterrein (naar het noorden). Voor het pand van Westerman komen dan kleinere bedrijven die minder hoog zijn zodat er een gevarieerdere bebouwing ontstaat op het bedrijventerrein. Het bedrijf van Westerman wordt een kwart slag gedraaid zodat vanaf de Meeleweg de gevel minder prominent aanwezig is.

Tussen de Meeleweg en de kleinere bedrijven komt wederom een groenstrook. Deze groenstrook kan doorgetrokken worden (verder het industrieterrein op langs de kleinere gebouwen) zodat er mooiere kavels en een groener perspectief wordt gecreëerd.

Het landschap heeft een bepaalde structuur met een specifieke groenkeuze. De bedoeling is het doorzetten van het groen/de singels op het industrieterrein zodat doorkijk naar achteren wordt gerealiseerd. In de groenvelden wordt de wateropvang geregeld zodat er een natuurlijk waterbeeld ontstaat. De inrichting wordt zo gemaakt dat er kans is voor nieuwe natuur (dus geen strak gemaaide grasvelden).

3D videopresentatie

In de 3D videopresentatie wordt de bestaande situatie getoond die overgaat in de 3D presentatie. De camera rijdt met 40 km/u

over de Meeleweg op circa 1,70 meter hoogte. De beleving vanaf de video is anders dan vanaf de werkelijkheid, maar het is goed voor de beeldvorming.

De groenstrook tussen Westerman en de Meeleweg is circa 100-120 meter. De videobeelden zijn in de zomersituatie weergegeven en de wand van Westerman is zilver/grijs. De kleur van het pand is weergegeven zodat het pand op video duidelijk zichtbaar is. In de praktijk kan de wand van het pand ook een andere kleur krijgen (bijvoorbeeld groen) zodat het minder opvalt.

Het gebouw van Westerman komt circa 6 meter boven de groene wal uit.

De landschappelijke inrichting is ook nog niet vastgelegd, hier is nog ruimte voor inbreng.

De ruimtelijke procedure

De volgende stappen worden in de verdere procedure doorlopen:

1. Opstellen van een (bestemmings)plankaart (concept-voorontwerp).
2. Behandeling van de plankaart door College (maart 2008) en Raadscommissie (april 2008), daarna Voorontwerp.
3. Start ruimtelijke procedure:
 - ruimtelijk onderzoek is afgerond
 - inspraak en vooroverleg (start april): iedereen kan schriftelijk reageren op het Voorontwerp. Daarnaast worden diverse overleginstanties benaderd die de plannen bekijken (provincie, waterschap, brandweer, VROM, etc.)
 - aanvraag algemene verklaring van geen bezwaar bij GS
 - opstellen Nota van inspraak en overleg (augustus)
4. Start vrijstellingsprocedure voor bouwrijpmaken en bouwen op grond van artikel 19, lid 2 WRO. Dit kan gestart worden nadat GS verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven. Bij het ter inzage leggen van de vrijstelling kan door een ieder zienswijzen worden ingediend, daarnaast kunnen belanghebbende bezwaar aantekenen na verlening van de vrijstelling.
5. Opstellen van een ontwerp(bestemmings)plan en publicatie. Na publicatie heeft een ieder 6 weken de tijd om zienswijzen in te dienen.
6. Nota van zienswijzen. Indien er zienswijzen worden ingediend wordt er een nota van zienswijzen opgesteld. Deze nota wordt door het college opgesteld en het college legt de nota voor aan de raad voor vaststelling.
7. Vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad (planning: januari 2009)

Voor de ruimtelijke procedure geldt nog een bijzondere omstandigheid. Op 1 juli 2008 treedt de nieuwe wet op de Ruimte-

lijke Ordening in werking. De procedures veranderen. Provincie hoeft bijvoorbeeld niet meer benaderd te worden door gemeenten voor toestemming. De provincie blijft wel opkomen voor haar eigen belang. Indien het ontwerpbestemmingsplan voor 1 juli 2008 ter inzage wordt gelegd, dan blijft de oude procedure gelden voor het hele traject. Indien het ontwerpbestemmingsplan na 1 juli 2008 ter inzage wordt gelegd, gelden de nieuwe procedures. De exacte consequentie hiervan is nog niet duidelijk.

Vragen/opmerkingen

- Waarom is de kleur van de panden niet groen in plaats van grijs? Dan valt het mooier weg in het aangelegde groen.

Reactie gemeente

De kleur van het pand ligt nog niet vast, groen is ook zeker een mogelijkheid. De zilver/grijze kleur is alleen gebruikt zodat het pand in de film beter zichtbaar is.

- De boerderij van Visscher gaat eraf, maar op de plankaart is deze er nog niet af en staat er ook geen groen ingetekend.

Reactie gemeente

De schuur van Visscher blijft staan, de boerderij gaat weg en hij bouwt zelf een nieuwe woning. Als ondergrond voor de plankaart is de bestaande situatie gebruikt, vandaar dat de boerderij nog ingetekend staat op kaart. De boerderij gaat wel weg.

- De woning van Visscher komt voor de schuur, links ernaast staat de boerderij. Waarom is het stuk boerderij paars (bedrijventerrein)?

Reactie gemeente

Het terrein van Visscher blijft een bedrijfsbestemming houden. Het perceel mag geen woonfunctie krijgen in verband met geluidsoverlast (eisen voor woning anders dan voor bedrijf).

- Visscher heeft de grond 4 meter ten westen vanaf de schuur verkocht. Wat gebeurt er met die verkochte grond? In dit plan is het paars (bedrijventerrein).

Reactie gemeente

Indien dat stuk niet de kavel van Visscher is wordt het meegenomen in de groenstructuur.

Uit nader onderzoek is gebleken dat het stuk ten westen van de kavel van Visscher nu inderdaad verkocht is aan de gemeente. Het stuk grond ten westen van Visscher wordt in de groenstructuur opgenomen. De plankaart wordt aangepast.

- Is er in de toekomst andere bebouwing mogelijk?

Reactie gemeente

Nee, het is niet de bedoeling om in de toekomst andere bebouwing dan bedrijfshuisvesting toe te staan.

- Hoe wordt dat vastgelegd?

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de burger zekerheden, maar geen eeuwig durende rechten. Bij wijziging van het bestemmingsplan staat dit open voor bezwaar en beroep. De overkant van de Meeleweg (industrieterreinkant) wordt niet bestemd voor wonen. In de gemeente Dalfsen is het beleid dat wonen op industrieterrein niet wordt toegestaan. Op De Grift I is dat nog wel gebeurd, maar tegenwoordig gebeurt dat niet meer.

- Hoe komt Westerman van zijn ene bedrijfspand naar het andere bedrijfspand?

Reactie gemeente

De bedoeling is dat daarvoor de weg De Grift wordt gebruikt, die midden door het industrieterrein loopt. Deze weg wordt doorgetrokken naar de uitbreiding.

- De provincie verzoekt de gemeente om enkel lintbebouwing langs de autoweg niet toe te staan. Wordt daarmee rekening gehouden?

Reactie gemeente

Ja, de gemeente houdt zich hieraan.

- De provincie zegt ook dat de vestiging van bedrijven van 1 hectare, maximaal 2 hectare zijn toegestaan en de provincie is tegen een dergelijk grote uitbreiding.

Reactie gemeente

Het is mogelijk dat de provincie tegen is. Er is ook een brief ingebracht door bewoners bij de provincie over dit plan. De reactie van de provincie is dat de gemeente aan zet is en dat de provincie tot die tijd terughoudend is. Pas bij het voorontwerp bestemmingsplan, wat aan de provincie aan wordt geboden ter beoordeling, laat de provincie weten wat ze van het plan vindt. De provincie wacht de plannen dus gewoon af.

- Er zijn bewoners bij de vergadering van de provincie geweest. Dit plan krijgt de gemeente Dalfsen niet langs de provincie.

Reactie gemeente

De gemeente heeft de mogelijkheid voor de uitbreiding van het bedrijventerrein mits dit goed onderbouwd wordt.

- Uit het coalitieakkoord van de provincie blijkt dat alle fracties tegen zijn. De gemeente wil dit, maar het gaat niet lukken. Waarom gaat de gemeente wel door?

Reactie gemeente

Het college maakt de keuze voor werkgelegenheid en uitbreiding van het industrieterrein. De bewoners proberen de provin-

cie aan hun kant te krijgen. De gemeente heeft ook contact met de provincie. De provincie zegt dat de gemeente moet komen met een goed plan. Het is geen gelopen race, maar de provincie kijkt naar alle feiten en bezwaren en velst dan een oordeel.

- Er wordt inderdaad gekeken naar diverse feiten en afwegingen, zoals ook aard en schaal.

Reactie gemeente

Bij aard en schaal worden de verschillende belangen afgewogen. Het is de bedoeling om het plan aan te bieden en goed te toetsen aan provinciaal beleid. De gemeente dient het plan goed te onderbouwen en te laten zien waarom ze ermee door wil gaan. Het is afwachten hoe de provincie erop reageert.

- Hoe wordt de verlichting van het pand geregeld? Op dit moment is er reeds overlast van.

Reactie gemeente

De bedoeling is (bij variant 1) dat de achterkant van Westerman op de Meeleweg wordt gericht. Aan de andere kant komen de docks. Het gebouw vormt zo de geluid- en lichtbarrière.

De directie van Westerman heeft vorige keer ook aangegeven dat er de mogelijkheid is om te praten over de verlichting.

Er wordt in ieder geval wel aandacht aan besteed (zie ook positie van het pand). Verlichting is ook een kwestie van verzekering, maar het kan minder. Dit wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

- Waarom komt Westerman op die locatie en niet meer richting de vaart (naar het noorden)?

Reactie gemeente

De strook langs de Rollecate is een zichtlocatie en daardoor duurder en er worden extra eisen gesteld in de voorschriften van het bestemmingsplan. Voor een bedrijf als Westerman is het niet mogelijk om aan die eisen te voldoen. De bedrijven die reeds op die locatie zitten zullen niet accepteren als Westerman daar komt in verband met de eisen van welstand waar zij wel aan hebben moeten voldoen.

- Het is wel een 24-uurs bedrijf wat nu dicht bij de bewoonde wereld komt.

Reactie gemeente

Het is een kwestie van geld en de andere bedrijven waaraan wel hoge eisen zijn gesteld. Er is reeds een concessie gedaan om een grote groenstrook (circa 120 meter) tussen de Meeleweg en het bedrijventerrein op te nemen.

- In de video worden de plannen aangegeven tot achter de school, maar De Grift III loopt toch tot de Jan Heereweg?

Reactie gemeente

De uitbreidingsrichting is tot de Jan Heereweg. Er wordt indu-

strieterrein toegevoegd naar behoefte. In het voorontwerp zit alleen het eerste stuk. De Grift III wordt juist weergegeven in de plankaart niet in de structuurvisie.

- Het is mogelijk dat in de toekomst de raad bij nader inzien de andere kant het industrieterrein op wil ontwikkelen. Er moet opnieuw gekeken worden of buurtschap De Meele moet wijken voor een dergelijke ontwikkeling. Zorg voor een slot op de rest van de uitbreiding anders wil Westerman in de toekomst verder uitbreiden.

Reactie gemeente

Ik constateer dat wij het niet eens zijn. Een ieder kan zich tot de raad wenden, die neemt het besluit en weegt alles mee.

- Er zijn twee parse gebieden die aan de Meeleweg grenzen, waarom zijn die niet ook groen gemaakt?

Reactie gemeente

Het parse gebied is een bestaand bedrijf en behoudt de bedrijfsbestemming. De kavel van Visscher behoudt deels de bedrijfsbestemming. Het westelijk deel wordt gewijzigd in groenstrook (zie eerder in het verslag).

- Kan de groene wal het volledige bedrijfsterrein volgen zodat ook de zijkant van Westerman deels wordt afgeschermd door de groene wal?

Reactie gemeente

Op dit moment is alleen de kant van de Meeleweg voorzien van een groene wal, maar dit kan nader ingevuld worden. De groene wal is gebruikt om het zicht op het pand te beperken. Het is mogelijk om ook de zijkant te voorzien van een groene wal.

- Bij de vorige bijeenkomst was de kaart van De Grift helemaal doorgetrokken (industrieterrein groter, verder naar westen). Is dat nu van de baan?

Reactie gemeente

Vanavond wordt het ontwerpbestemmingsplan besproken. Indien het industrieterrein verder wordt uitgebreid (wanneer de vraag er is) dan wordt voor de rest van het gebied een nieuwe procedure gestart.

- Naast de hal van Westerman, links van de weg, wat komt daar?

Reactie gemeente

Dat is een strook voor kleinere bedrijven.

Variant 1: Nadeel: dichtbij Meeleweg

Voordeel: geen verkeer tussen Westerman en de Meeleweg

Variant 2: Voordeel: hal verder weg van de Meeleweg

Nadeel: kleine bedrijven aan de rand, dus een weg nodig wat voor aantrekkende verkeersbewegingen zorgt. In deze variant kan ook het bedrijf gedraaid

worden, docks van de Meeleweg af.

- Hoe laag is lage bebouwing?

Reactie gemeente

Gelijk aan de huidige bebouwing.

- Ik zie liever de achterwand van Westerman dan de lage bebouwing met verlichting.

Reactie gemeente

Er komen ook bomen op de tussenliggende groenstrook waardoor ook het zicht aan deze bedrijven deels wordt onttrokken. Bij de komst van Westerman weet je wat er komt. Bij de kleinere bedrijven is dat niet zeker.

- De strook bedrijven links van Westerman is niet gewenst bij variant 2.

Reactie gemeente

Deze strook is beperkt zichtbaar. Er komt normale straatverlichting

- Kunnen er strenge eisen aan de verlichting worden gesteld?

Reactie gemeente

Er wordt gekeken welke mogelijkheden hiervoor zijn.

- Is er veel vraag naar vestigen van lokale kleine bedrijven?

Reactie gemeente

De meeste grond wordt uitgegeven aan lokale bedrijven. Incidenteel zijn bedrijven van buiten de gemeente toegestaan. De provincie houdt hier toezicht op. De gemeente heeft werkgelegenheid nodig en wil dit binnen de gemeentegrens bieden.

- Wat geeft de uitbreiding van Westerman van 5 hectare meer aan arbeidsplaatsen en hoeveel beter worden we ervan?

Reactie gemeente

Westerman heeft circa 100 mensen in dienst en het is een gevestigd bedrijf. Een goed industrieterrein heeft een positieve uitstraling op de gemeente en een toegevoegde waarde. De gemeente wil dit mogelijk maken binnen de grenzen. Een gevestigd bedrijf wat er al jaren zit en kort geleden uitgebreid is en in de gemeente wil blijven. Bij een uitbreidingsvraag werkt het college dan mee. Verkassen is ook kapitaalvernietiging.

- Wanneer roept de gemeente uitbreidingen een halt toe?

Reactie gemeente

Als er een aanvraag voor uitbreiding in de toekomst komt, dan wordt dezelfde procedure als nu gevolgd. De toekomst is niet te voorspellen.

- Waar is de grens?

Reactie gemeente

Deze is niet aan te geven. Het college houdt rekening met belangen van bewoners, inwoners en ondernemers en probeert hierin zo goed mogelijk een evenwicht te vinden. De gemeente wil een ieder wel inspraak geven om de afweging van belangen zo eerlijk en evenwichtig mogelijk te doen. Bij elke Ruimtelijke Ordeningsprocedure botsen belangen en zijn er bezwaren. Hierin moet je een zo goed mogelijk evenwicht vinden.

- Een kwart van de buurtschap wordt opgeheven. Hoe wordt de balans dan behouden?

Reactie gemeente

In 1992 is een richting aangegeven in het structuurplan. Dit is de werkelijke richting waar nu heen wordt gegaan. De gronduitgifte is sneller gegaan dan toen bedacht.

- Het structuurplan is toen niet gecommuniceerd, wij hebben er geen brief over ontvangen. Maar er is wel volop gecommuniceerd over de ruilverkaveling en de waarden van het gebied en hier houdt de gemeente zich nu niet aan.

Reactie gemeente

Het structuurplan wordt niet persoonlijk aan een ieder bekend gemaakt, maar door middel van publicatie. De ruilverkaveling is geen gemeentelijke verantwoordelijkheid en geen ruimtelijk instrument voor planologie maar een inrichtingsinstrument. De gemeente heeft een structuurplan waarin wordt weergegeven waar toekomstige bebouwing heen gaat, hier stond De Grift ook in vermeld. Het van kracht worden van het structuurplan is gepubliceerd.

- Er is aangegeven dat de inbreng van de provincie wijzigt per 1 juli 2008, hoe verloopt dat?

Reactie gemeente

De provincie werkt per 1 juli met de omgevingsvisie. De provincie blijft opkomen voor haar eigen belang. Op dit moment is in de wet vastgelegd dat het ontwerpbestemmingsplan wordt toegezonden voor vooroverleg aan onder andere de provincie. De provincie toetst het plan dan aan zijn eigen beleid. Per 1 juli 2008 komt de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ontwikkeling, hierin krijgt de provincie een andere rol. Voor sommige onderdelen trekt de provincie zich terug, maar zij houdt de ontwikkelingen wel in de gaten als belanghebbende partij. In de omgevingsvisie komt de rol van de provincie naar voren, de provincie is op dit moment druk met het opstellen van deze visie. De exacte consequenties van de nieuwe wet zijn nog onduidelijk. Maar dit voorontwerp bestemmingsplan wordt vooraf besproken met de provincie en zij toetsen het aan hun huidige beleid.

- De videopresentatie is mooi, maar het perspectief is anders. Op de video zie je het pand kleiner dan op de kaart. Er is gefilmd

op 120 meter (vanaf de weg), maar sommige woningen staan verder op het erf en dus dichterbij het pand.

Reactie gemeente

De beleving op de video is anders dan vanaf de woning. Ook in de werkelijkheid. De film is opgenomen met een snelheid van circa 40 km/u, ook op de fiets wordt het anders beleefd.

- Blijft de afstand van de Meeleweg tot Westerman gelijk aan de huidige situatie?

Reactie gemeente

Het huidige pand staat dichterbij de Meeleweg.

- Er wordt alleen gesproken over Westerman tot de Meeleweg en niet over de weg en kleine bedrijven voor Westerman (variant 2).

Reactie gemeente

Dat is niet terug te zien op video. Bij de beleving van variant 1 zie je de wand van Westerman dichterbij. Bij de beleving van variant 2 zie je de andere panden dichterbij en breekt het meer, meer doorzicht.

- Welke geluidseisen worden aan Westerman gesteld?

Reactie gemeente

Westerman dient een akoestisch rapport op te laten stellen en de bedrijfstijden worden bekeken. In de nacht gelden zwaardere normen in het kader van geluidhinder. De dagperiode vormt meestal geen probleem, maar de nacht wel. Westerman moet in het rapport aantonen hoe hij voldoet aan de eisen. Indien hij niet aan de eisen voldoet moet hij aangeven hoe hij dit denkt op te lossen, bijvoorbeeld doormiddel van een geluidswal. Maar op dit moment is er nog niets over bekend. De nachtperiode loopt tot 7 uur in de ochtend. Westerman heeft bij de vorige bijeenkomst zelf aangegeven dat hij ook rekening houdt met geluid bij de isolatie van zijn pand.

- Hoe zit het met de milieueisen, bijvoorbeeld de dieseldampen?

Reactie gemeente

Westerman moet voldoen aan de geldende milieunormen.

- Wanneer zegt de gemeente dat hij moet voldoen aan de milieunormen?

Reactie gemeente

Bij het bestemmingsplan komt een onderzoeksrapport over luchtkwaliteit en hieruit moet blijken dat hij voldoet aan de gestelde milieunormen. Er worden geen problemen verwacht op basis van de globale feiten. Apart in het bestemmingsplan wordt een paragraaf opgenomen in verband met de hoge kwalitatieve eisen waaraan de provincie controleert.

- Wie beoordeelt het akoestisch rapport?

Reactie gemeente

Het rapport wordt tweeledig beoordeeld. Ten eerste is er een gemeentelijke toets in het kader van milieubeheer. Daarnaast is er ook een ruimtelijke onderbouwing en rapport nodig voor het plan. Dit wordt door gemeente, provincie en andere overlegorganen beoordeeld.

- Aan welke eisen moet het rapport voldoen?

Reactie gemeente

Het rapport wordt opgesteld door een bedrijf waar de gemeente veel vertrouwen in heeft. Gerenommeerde geluidsdeskundigen uit de Regio IJssel-Vecht worden hierbij ook betrokken. De gemeente neemt alleen genoegen met een gerenommeerd bureau.

- Worden er eisen gesteld aan de zondagsrust?

Reactie gemeente

Westerman begint pas zondagnacht te rijden (vanaf 24 uur). Afgezien daarvan mag niet ieder transportbedrijf op zondag rijden. Als er eisen zijn, dan zijn dat de landelijke eisen die op zondag worden gesteld. De eisen worden nagegaan.

- In de 'Zondagswet' staat onder andere dat het verboden is op zondag zonder strikte noodzaak gerucht te verwekken, dat op een afstand van meer dan 200 meter van het punt van verwekking hoorbaar is (artikel 3.1) en dat het verboden is op Zondag zonder genoegzame reden de openbare rust door arbeid in beroep of bedrijf te verstoren (artikel 6). Westerman zal zich ook aan deze wetgeving moeten houden. De uitspraak van de wethouder omtrent het rijden op zondag is niet correct, in het landelijk beleid is niets geregeld over voertuigbewegingen op zondag.

- Hoe zit het met de heftrucks in het gebouw?

Reactie gemeente

Het is niet bekend wat mag en kan op zondag.

- Hoe verloopt de verdere afwikkeling van de varianten?

Reactie gemeente

Eén van de varianten wordt voorgelegd aan de provincie. Uit de geluiden van vanavond blijkt variant één een lichte voorkeur te hebben. Indien er een ander standpunt is, dan kan er contact worden opgenomen met de gemeente.

- Is het een idee om nu te stemmen?

Reactie gemeente

Het lijkt beter om alles gelegenheid te geven om te laten bezinken.

Er wordt besloten toch te stemmen. Vanuit de zaal komt het verzoek tot drie mogelijkheden: variant 1, variant 2, of niet. Geen van de aanwezigen brengt een stem uit.

- Is het bedrijventerrein nu al vol? Is het niet mogelijk dat Westerman verder naar het noorden verschuift en dat er meer groen komt?

Reactie gemeente

Er is al een 120 meter groenstrook aangelegd, dat is al behoorlijk diep.

- Meeste mensen wonen verder op hun erf, dus dan ligt Westerman dichterbij.

Reactie gemeente

Het is ook een financiële kwestie. Aanvankelijk was de gedachte om ten zuiden van Westerman, aan de Meeleweg kleine bedrijven toe te staan. Er is al besloten om hier een groenstrook van te maken. Het plan moet economisch haalbaar blijven.

- De strook met bedrijven links van Westerman, kan die ook naar het midden?

Reactie gemeente

Het is lastig om te beoordelen of dat bijdraagt aan iets vernieuwends.

- Waarom mag Westerman niet in het zicht? Waarom krijgt Westerman goedkopere grond?

Reactie gemeente

Westerman is lastig weg te stoppen. De omvang van het pand is te groot om een mooi gebouw ervan te maken. Dus er moet iets in de kleur van het pand worden gezocht. Westerman heeft geen korting op de grondprijs gekregen, alleen de grond aan de vaart is duurder. Langs het kanaal is niet de wens van Westerman, de gemeente en de ondernemers al daar.

Sluiting

Wethouder Goldsteen dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit de bijeenkomst.

Na afloop komt er nog een verzoek binnen om de huidige bewegwijzering naar het bedrijf van Westerman te bekijken, deze schijnt niet correct te zijn. Dit wordt meegenomen.

7.3 Verslag van overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Bro 1985 is het voorontwerp-bestemmingsplan 'De Grift III Nieuwleusen' aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden (de inspraak en het vooroverleg zijn gestart vóór 1 juli 2009). De volgende instanties hebben schriftelijk gereageerd:

1. Tennet te Arnhem
2. De Brandweer Regio IJssel-Vecht te Zwolle
3. Natuur en Milieu Overijssel te Zwolle
4. Waterschap Groot Salland te Zwolle
5. VROM-inspectie te Arnhem
6. Gedeputeerde Staten van Overijssel te Zwolle
7. Atelier Overijssel te Zwolle
8. De Colleges van Burgemeester en Wethouders van de volgende gemeenten: Staphorst, Ommen, Raalte

De reacties zijn in deze paragraaf kort samengevat en van commentaar voorzien. Naar aanleiding van het gemeentelijk commentaar is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

1 Tennet te Arnhem

Bij brief van 19 juni 2008 deelt Tennet mee geen op- of aanmerkingen te hebben.

2 Brandweer Regio IJssel-Vecht te Zwolle

De Brandweer regio IJssel Vecht adviseert de mogelijke aan- of afwezigheid van risicobronnen volledig inzichtelijk te maken, middels een risico-inventarisatie van mogelijk aanwezige buisleidingen, inrichtingen, opslagen en transportassen voor gevaarlijke stoffen. De Brandweer regio IJssel Vecht geeft aan, dat binnen of nabij het plangebied zich voor externe veiligheid relevante risicobronnen bevinden: een propaantank van J. Boldewijn (Rollecate 44) en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N377. Daarnaast geeft de Brandweer regio IJssel Vecht aan, dat er de mogelijkheid is om voor externe veiligheid relevante risicobronnen te vestigen. In de nabijheid van het plangebied is naast enkele woningen echter nog een kwetsbaar object aangegeven, te weten: de Hervormde Gemeente Rehoboth aan de Meeleweg 41.

- De Brandweer Regio IJssel-Vecht adviseert het ruimtelijk plan te toetsen aan de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid en adviseert de voorschriften van het bestemmingsplan conform de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid aan te passen. Daarnaast adviseert de Brandweer Regio IJssel-Vecht om in de voorschriften toepassingsvoorwaarden voor vrijstelling toe te voegen aan de opsomming van onevenredige aantasting namelijk van 'de fysieke veiligheid' en 'de externe veiligheid'.

Reactie gemeente

De voorschriften van het bestemmingsplan zullen worden getoetst aan de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid en indien nodig aangepast worden. Voorts zal 'de externe veiligheid' toegevoegd worden aan de toepassingsvoorwaarden voor een ontheffing. Aan 'Fysieke veiligheid' wordt naar mening van de gemeente reeds voldoende toepassing gegeven.

- De Brandweer Regio IJssel-Vecht geeft ook aan dat het bedrijventerrein is voorzien buiten het sirenedekkingsgebied. Gezien de beperkte bevolkingsdichtheid constateert de Brandweer Regio IJssel-Vecht, dat sirenedekking inzake dit plangebied geen

(directe) belemmering vormt, maar gezien de ontwikkelingen in dat gebied wordt aanbevolen om het plaatsen van een extra sirene serieus te overwegen.

Reactie gemeente

Deze reactie is niet relevant voor het bestemmingsplan.

- De Brandweer Regio IJssel-Vecht adviseert een ontsluiting aan de zuidzijde van het plangebied te realiseren. Omdat de zuidzijde van het plangebied niet wordt ontsloten bemoeilijkt dit zowel het vluchten als de bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten.

Reactie gemeente

Uit een oogpunt van verkeersveiligheid zal de Meeleweg niet verder worden belast. De verkeersbewegingen zullen daarom plaatsvinden via de Grift, de Jagtclusterallee en vervolgens de N377.

- De Brandweer Regio IJssel-Vecht geeft aan dat in het voorziene plan (nog) onvoldoende invulling gegeven wordt aan de bluswatervoorzieningen die conform de bouwregelgeving binnen een beperkte afstand vanaf de ingang van objecten aanwezig dienen te zijn. De benodigde bluswatervoorzieningen dienen in overleg met de afdeling preventie van de brandweer Dalfsen te worden gerealiseerd.

Reactie gemeente

Deze reactie is niet relevant voor het bestemmingsplan.

- De Brandweer Regio IJssel-Vecht adviseert verdere toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied zoveel mogelijk te beperken, mogelijk door bouwvlakken en maximale bebouwingspercentages te beperken in omvang.

Reactie gemeente

Waar nodig zullen de veiligheidsrisico's nader in beeld worden gebracht door middel van een nader te bepalen groepsrisico (GR). Als het GR wordt overschreden zal het bevoegde gezag een nadere afweging maken in hoeverre die overschrijving wel of niet verantwoord is.

- Tot slot adviseert de Brandweer Regio IJssel-Vecht om mogelijk in vervolgpcedures de risicobronnen transportas hernieuwd te registreren conform het Registratiebesluit externe veiligheid en op te nemen in de (provinciale) risicokaart, de risicobronnen en transportas op te nemen als relevante risicobronnen in het beleidsplan risicocommunicatie en snelheidsbelemmerende maatregelen te beperken, op het traject tussen de uitrukposten van de hulpverleningsdiensten, de risicobronnen en mogelijk hulpbehoevenden.

Reactie gemeente

Deze reactie is niet relevant voor het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van bovengenoemde opmerkingen zal het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast.

3 Natuur en Milieu Overijssel te Zwolle

Natuur en Milieu Overijssel vindt het onwenselijk dat De Grift III wordt aangelegd. Het is het zoveelste lokale terrein dat wordt ontwikkeld ten koste van de steeds schaarser wordende openbare ruimte.

Natuur en Milieu Overijssel verzoekt de ontwikkelingen van De Grift III te staken om de volgende redenen:

- Recente inzichten geven dat de gehanteerde prognoses tot 2020 voor de behoefte aan bedrijventerreinen veel te hoog is. Volgens onderzoek van Natuur en Milieu en de Provinciale Milieufederaties is de behoefte aan bedrijventerreinen en heel Overijssel tot 2020 vrijwel geheel beschikbaar op nu al uitgeefbaar terrein.

Reactie gemeente

Door de gemeente is, zoals in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven, enkele jaren geleden de Nota Economisch Beleid opgesteld. Voor deze nota is er onderzoek gedaan naar de behoefte aan bedrijventerreinen. Hieruit is gebleken dat de vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen erg onder druk staat. Na 2008/2009 is er geen bedrijventerrein meer voorradig. Dit blijkt tevens naar de vraag voor bedrijfslocaties die op dit moment ook bij de gemeente binnen komt. Op basis van deze nota en de ervaringen van de afgelopen jaren kan worden gesteld dat de behoefte aan nieuw uitgeefbaar bedrijventerrein voor de eerst komende jaren circa 1,7 hectare per jaar bedraagt. Hierbij is rekening gehouden met het beleidsuitgangspunt dat in de gemeente Dalfsen alleen lokaal en regionaal gebonden bedrijven zullen worden toegelaten. Voor de gemeente Dalfsen is er dus wel degelijk een uitbreiding van bedrijventerrein nodig.

Daarnaast zal de uitbreiding van het bedrijventerrein 'De Grif III' gefaseerd worden uitgevoerd. Begonnen wordt in het oostelijke plangebied, aansluitend op het bestaande bedrijventerrein. De snelheid van de gronduitgifte zal vooral worden bepaald door de lokale vraag naar bedrijfskavels. Er wordt dus rekening gehouden met de vraag die kan fluctueren.

- Er is geen onderzoek gedaan naar nut en noodzaak van dit terrein en geen samenhangend bedrijventerreinplan in overleg met buurgemeenten opgesteld, zoals de provinciale richtlijnen dat vereisen.

Reactie gemeente

Voor een nadere motivering zie de reactie van GS onder 6.

- De firma Westerman is volgens haar eigen website actief in de hele Benelux. De gemeente stelt in paragraaf 2.5 van het voorontwerpplan dat alleen lokaal en regionaal gebonden bedrijven op het bedrijventerrein worden toegelaten. Het is evident dat de firma Westerman hier niet toe kan worden gerekend. Het bedrijf is op geen enkele ma-

nier verbonden aan Nieuwleusen. Wil het bedrijf groeien dan dient het dus te verhuizen naar een ander terrein, bijvoorbeeld Hessenpoort in Zwolle. Dit terrein ligt bovendien zodanig dicht bij Nieuwleusen dat hierdoor geen consequenties voor werkgelegenheid zullen ontstaan.

Reactie gemeente

De gemeente Dalfsen houdt rekening met een uitbreiding van de firma Westerman in De Grift III. Het gaat hier om een lokaal geworteld bedrijf dat al langer dan 100 jaar in Nieuwleusen is gevestigd. Voor een nadere motivering zie de reactie van GS onder 6.

- De Grift III staat in geen verhouding tot het voorzien in eventuele groei van lokale bedrijvigheid. Bovendien kan voor andere uitbreidingen van lokale bedrijven eerst voldoende ruimte worden gevonden in herstructureringen, VAB's en braakliggend terrein in de regio.

Reactie gemeente

Zoals reeds eerder aangegeven is er voldoende vraag om aan de uitbreiding van De Grift te beginnen. Dit is vraag vanuit zowel lokale als regionale bedrijven. De gemeente Dalfsen beschikt over een specifiek beleid voor VAB's. Door middel van dit VAB beleid heeft nog geen enkel bedrijf zich in de gemeente Dalfsen gevestigd.

- Een deel van het bestemmingsplangebied doorkruist de groene zone die in de landinrichting en plattelandsvisie is vastgelegd. In de landinrichting is met veel partijen, waaronder Natuur en Milieu Overijssel, veel tijd gestoken in een gedragen plan. Deze 'streep' die daar door nu doorheen wordt getrokken, getuigt van weinig respect voor deze planvorming.

Reactie gemeente

Ruimtelijke ordening is een dynamisch proces. Voortdurend moeten er keuzes worden gemaakt over de schaarse grond die er in Nederland beschikbaar is. Binnen ruimtelijke kaders van rijk en provincie is het aan de gemeenteraad om keuzes te maken. De gemeenteraad van Dalfsen heeft eerder bepaald dat de functies 'wonen' en 'werken' zich in Nieuwleusen moeten kunnen ontwikkelen. Omdat het provinciaal streekplan de ruimte biedt en die keuze ook de meeste logische is wordt voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld.

Naar aanleiding van bovenstaande opmerkingen zal het ontwerpbestemmingsplan niet worden aangepast.

4 Waterschap Groot Salland (WGS) te Zwolle

Het WGS is er van uitgegaan dat het plangebied in twee afzonderlijke fases zou worden ontwikkeld en bestemd. Omdat het gehele plangebied wordt bestemd heeft dit consequenties voor de inrichting en dimensionering van het watersysteem in het

plangebied. Hierdoor is de inhoud van de waterparagraaf niet meer actueel.

Inhoudelijke opmerkingen:

1. Het WGS vraagt een beschermzone op te nemen als dubbelbestemming 'waterstaatsdoeleinden' op de plankaart en binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone is een keurontheffing nodig.
2. In de waterparagraaf wordt een zomerpeil van 0,40 meter + NAP aangegeven. Dit moet zijn: een zomerpeil van 0,45 meter + NAP en een winterpeil van 0,20 meter + NAP.

Reactie gemeente

De waterparagraaf zal worden aangepast in het ontwerpbestemmingsplan. Over de inhoud zal nader overleg plaatsvinden met WGS.

De inhoudelijke opmerkingen zullen in de waterparagraaf en voorschriften worden verwerkt.

Naar aanleiding van bovenstaande opmerkingen zal het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast.

5 VROM-inspectie te Arnhem

De VROM-inspectie adviseert:

1. onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren en dit op te nemen in het bestemmingsplan;
2. een nadere afweging te maken in het kader van de SER-ladder, met name met betrekking tot andere locaties die dichterbij stedelijk gebied zijn gelegen.

Reactie gemeente

Ad 1. Het onderzoek luchtkwaliteit zal alsnog worden uitgevoerd en aan de SER-ladder zal aandacht worden besteed.

Ad 2. Verwezen wordt naar de overlegreactie van GS onder punt 6.

Het ontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast.

6 Gedeputeerde Staten (GS) van Overijssel te Zwolle

GS achten het bedrijventerrein van provinciaal belang en hantieren het streekplan en de Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen als beoordelingskader. De overlegreactie is al volgt samen te vatten:

1. Het huidige provinciale beleid biedt ruimte voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in Nieuwleusen.
2. De uitbreidingsrichting past in het provinciaal beleid.
3. De gemeente moet inzicht geven in de wijze van uitgifte van bedrijventerrein in Nieuwleusen in de afgelopen jaren (onder meer aard, herkomst, omvang van bedrijven). Daarbij is het gewenst aan te geven in hoeverre er nu al concrete gegadigde zijn (zie ook motivering behoefte, provinciale coalitieakkoord).

4. Gemeente moet inzichtelijk maken op welke wijze afstemming zowel binnen de gemeente als met buurgemeenten heeft plaatsgevonden.
5. In de plantoelichting is geen aandacht besteed aan 'aard en schaal' van te vestigen bedrijven. Ook in de juridische regeling voor de bedrijfsbestemming is hieraan geen aandacht besteed. GS zijn van mening dat alsnog aandacht besteed moet worden aan het 'aard en schaal-criterium', zowel in de plantoelichting als in de regels. Het plan op dit onderdeel in deze vorm past niet in het provinciaal beleid. De plantoelichting en de voorschriften moeten op dit onderdeel worden aangepast.
6. In de plantoelichting moet aandacht worden besteed aan het programma Beleidsintensivering herstructurering bedrijventerreinen.

Reactie gemeente

- Algemeen

- *De gemeenteraad van Dalfsen heeft voor de verschillende kernen in de gemeente strategische keuzes gemaakt. Voor het dorp Dalfsen is gekozen voor wonen in relatie met recreatie (kernkwaliteiten). Voor de kleinere kernen zoals Oudleusen en Hoonhorst is gekozen voor wonen. Voor de kernen Nieuwleusen en Lemelerveld is gekozen voor de functies wonen in combinatie met werken. Deze strategische keuze is meegenomen in de Nota Economisch beleid van de gemeente Dalfsen. In de op te stellen structuurvisie van de gemeente Dalfsen zal deze differentiatie verder worden uitgewerkt.*
- *De gemeente Dalfsen heeft de mogelijkheid bekeken om de bestaande bedrijventerreinen De Meele en de Evenboer te herstructureren. Vastgesteld is dat er binnen deze terreinen enerzijds wel een kwaliteitsslag gemaakt kan worden maar anderzijds nauwelijks kwantitatieve ruimte gecreëerd kan worden.*
- *Vervolgens heeft de gemeente Dalfsen een locatiestudie uitgevoerd naar geschikte locaties binnen de gemeente. Voor de kern Nieuwleusen is uiteindelijk gekozen voor uitbreiding aan de westzijde van De Grift. Een aantal argumenten pleit hiervoor. Een belangrijk argument is gelegen in het feit dat de ontsluiting goed aansluit bij de bestaande hoofdstructuren (N377 en de A28). Als uitgangspunt is gesteld dat de verkeersintensiteit op de Meeleweg niet mag toenemen.*
- *Er is onderzoek verricht door Goudappel Coffeng over de toekomstige verkeers-ontsluitingsmogelijkheden. Uit dit onderzoek blijkt dat op korte termijn het verkeer via de bestaande wegen naar het bedrijventerrein geleid kunnen worden. De wenselijkheid van een extra ontsluiting op de N377 zal in de toekomst manifester worden. In dit verband is de besluitvorming over de N340 relevant. Als de N340 wordt opgewaard kan de N377 worden afgewaardeerd. De uitkomsten van deze besluitvorming, die nog moet plaatsvinden kan van belang zijn voor de ontsluitingsmogelijkheden van De Grift III.*

- *Een ander argument waarom gekozen is voor deze locatie is de ligging ten opzichte van het huidige bedrijventerrein. In het Structuurplan voor Nieuwleusen van 1995 is er van uitgegaan dat een bedrijventerrein aan de westzijde van de Jagtclusterallee zal worden ontwikkeld. Dit geprojecteerde bedrijventerrein is inmiddels gerealiseerd (De Grift I en De Grift II). Uitbreiding van dit bedrijventerrein in westelijke richting sluit naadloos aan bij de bestaande structuren. Ook het streekplan erkent dat dit een logische stap is.*
 - *De aanwezige voorraad bedrijfsterrein in Nieuwleusen is bijna uitgeput terwijl er volgens onderzoek wel behoefte is aan bedrijventerrein in Nieuwleusen.*
 - *Bij de keuze voor uitbreiding van De Grift houdt de gemeente Dalfsen rekening met kwalitatieve aspecten (ruimtelijke kwaliteit). Zowel aan de zuidzijde van het bedrijventerrein De Grift II als aan de zuidkant van het nieuwe bedrijventerrein De Grift III wordt een groene buffer geprojecteerd. Deze buffer wordt op een zodanige manier ingericht zodat het landschappelijke beeld van de Meeleweg zoveel mogelijk in stand wordt gehouden. Deze groenvoorzieningen kunnen tevens worden gebruikt als waterberging.*
- *Uitgifte bedrijventerrein Nieuwleusen*
Voor de wijze van uitgifte van bedrijfsterrein wordt eerst ingegaan op het bestaande aanbod en de behoefte naar bedrijfsterrein, gevolgd door een confrontatie tussen vraag en aanbod.
 - *Aanbod bedrijfsterrein*
In Nieuwleusen ligt circa 55 hectare bruto bedrijventerreinareaal. Netto betreft dit circa 44 hectare bedrijventerrein. Hiervan is alles uitgegeven. Per 1 januari 2008 zijn geen kavels meer terstond uitgeefbaar.
 - *Vraag bedrijfsterrein – behoefte, aard, herkomst en omvang van bedrijven*
De behoeftepeiling naar bedrijfsterrein vindt jaarlijks plaats via een publicatie in De Dalfser Marskramer - rubriek KernPunten - en de gemeentelijke website.
Op basis van de belangstellendenregistratie 2008 kan worden opgemaakt dat 20 bedrijven in totaal een ruimtebehoefte hebben aangegeven van 4,7 en 5,5 hectare
Een 17-tal bedrijven vraagt hierbij om een kavel uiteenlopend van circa 400 m² tot 4200 m². Een 2-tal bedrijven hebben een ruimtebehoefte van circa 5000 en 9500 m².
Van deze 19 bedrijven betreft het 16 lokale ondernemers, twee regionale en één buiten de regio. De bedrijfsactiviteiten passen op een gemengd bedrijventerrein.
Daarnaast is er voor Westerman Transport een additionele ruimtebehoefte van circa 4,5 hectare Bij de vraag is ook de niet-beantwoorde vraag relevant. In de periode 2006 – 2007 is aan meerdere bedrijven 'nee' verkocht.

In de periode vanaf 1998 zijn 29 percelen aan ondernemers uitgegeven op De Grift I en II. Inmiddels hebben zich een 45-tal bedrijven gevestigd. Eén hoekperceel is aan de Ned. Hervormde gemeente verkocht.

De Grift I en II		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Rehoboth Herv. Gem .parkeerplaats	Nieuwleusen			4000							
De Roode Wolf	Nieuwleusen			1840							
Dunnewind	Nieuwleusen		1000								
Agriprom Agrische handelonderneming	Nieuwleusen		3179								
Pot - Rietdekker	Nieuwleusen	1748									
Buitenhuis Reclameburo	Nieuwleusen	1750									
Luinstra Bronbemaling	Nieuwleusen		7577								
Trekschuit bedrijfsverzamelgebouw	Nieuwleusen	4490									
Weideman & Van Mourik – constructiebedrijf	Nieuwleusen		3110								
Aalbers (anno 2002 Bouwacademie)	Nieuwleusen		2983								
Stegerman hekwerken	Nieuwleusen		1000								
Malik textiel handelonderneming	Nieuwleusen			3231							
Regiband CV -	Nieuwleusen				7504						
Kovo Beheer bv (2003 Weideman & Van Mourik)	Nieuwleusen				2363						
Arcabouw beheer b.v. Stacaravans	Nieuwleusen					4524	4331				
Bouwmeester	Nieuwleusen	1890									
Union	Nieuwleusen					8000					
Westerman Transport	Nieuwleusen								27000		
Tegeltoko	Nieuwleusen						3400				
Ten Kate Motoren	Nieuwleusen					6200	2940				
G.G.A. Vastgoed beheer – pipeline engineering	Nieuwleusen							2935			
Sanidrome - douche en badsanitair	Nieuwleusen									2200	
Alfa Trading - groothandel lederwaren	Nieuwleusen								2245		
Bosch Motocross –crossmotoren en scooters	Nieuwleusen								1000		
Oosterbroek – carrosserieherstelbedrijf	Nieuwleusen							1000			
Alfa Trading - groothandel bruingoed	Nieuwleusen									4571	
Klok Dakkapellen - constructiebedrijf	Balkbrug										5610
Laservision handelonderneming laserapp.	Rouveen									2709	
Koers heftrucks / Riezebos Polyester	Nieuwleusen									2300	
		9878	18849	9071	9867	18724	10671	3935	30245	11780	5610

- **Confrontatie Vraag en Aanbod**

Werd in de periode voorafgaand aan 2006 – 2007 gesproken over een voorzichtig herstel van de economie, een ommekeer van het terughoudende investeringsgedrag naar een sterkere investeringsgeneigdheid bij ondernemers was pas in 2007 en 2008 te merken (via belangstellingregistratie). Vanwege de geringe beschikbaarheid in 2006 en 2007 heeft er ook bijna geen uitgifte van kavels plaatsgevonden. Niet denkbeeldig is dat de huidige kredietcrisis een deel van de ruimtevraag (tijdelijk) vermindert waardoor de doorlooptijd van het plangebied langer zal zijn.

Voor een goed vestigingsklimaat, blijft voldoende kwantitatieve en kwalitatieve beschikbaarheid van bedrijventerrein een belangrijke voorwaarde.

Uitgaande van een gemiddeld uitgiftetempo zal het bedrijventerrein De Grift III voldoende zijn om, mede gelet op de huidige

conjunctuur, de komende 10 jaar circa 15 hectare netto bedrijventerrein uit te kunnen geven.

- *Uitgifteprotocol/uitgiftecriteria*
Uitgangspunt is dat er in de gemeente ruimte is voor bedrijven die:
 - *uit de kern kunnen worden verplaatst naar een bedrijventerrein;*
 - *bedrijven die worden verplaatst uit het buitengebied;*
 - *op bedrijventerreinen gevestigd zijn, maar willen uitbreiden;*
 - *willen (door)starten;*
 - *willen vestigen, maar die qua aard en schaal passen bij de kernen en aanwezige bedrijvigheid. Het betreft hier vestigingen met veel werkzame personen per vierkante meter.*

- *Segmentering*
Met het in kaart brengen van de ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen dient de segmentering van de nieuwe en huidige bedrijventerreinen ter hand genomen te worden. Het is wenselijk dat per bedrijventerrein of delen ervan helder wordt omschreven welk soort bedrijf er gevestigd kan worden en aan wat voor ruimtelijke eisen moet worden voldaan. Aangesloten wordt hier op de bestaande uitgiftecriteria van de gemeente Dalfsen. Uitgifte vindt plaats naar aanleiding van de jaarlijkse behoeftepeiling; er wordt niet gewerkt met wachtlijsten. Kandidaten worden geselecteerd op:
 - a. *plaatselijke gebondenheid;*
 - b. *werkgelegenheid;*
 - c. *omvang te verwachten investering;*
 - d. *omvang bebouwing, kavelgrootte en omvang van het bedrijf;*
 - e. *groei potentie/ toekomstperspectief / duurzaamheid;*
 - f. *uitstraling / positieve verwachting;*
 - g. *goede invulling bestaande locatie;*
 - h. *bedrijfsactiviteiten.*

- *Duurzaamheid en efficiënt ruimtegebruik*
Vanuit de opgave tot het duurzaam omgaan met produktiemilieuus doet de gemeente pro-actief mee aan het provinciale programma uitvoering kwaliteitsscoresysteem bedrijventerreinen. Aan de hand van de door HDV uitgevoerd kwaliteitsscan wordt op objectieve wijze inzicht verkregen voor het terrein De Meele en De Rondweg. Afhankelijk van de conclusies kan er zo mogelijk nadrukkelijk(er) op de middellange termijn voor een relatief klein gedeelte van deze bedrijventerreinen worden ingezet op (een vorm van) herstructurering.

Eind 2007 is er een vorm van parkmanagement opgericht. De hiertoe opgerichte Werkgroep Inkoop en beheer Nieuwleusen richt zich onder meer op veiligheid (collectieve beveiliging, haalbaarheid cameratoezicht, AED's en veiligheidsopleidingen), breedband en gezamenlijke inkoop.

Het project 'Verduurzaming bedrijventerrein Nieuwleusen' is door de provincie in het najaar van 2008 onderkend en met een subsidie ondersteund vanuit het programma In actie voor werkgelegenheid ondernemen.

Het efficiënt ruimtegebruik van de De Grift I en II bevat twee aspecten: wp/ha. en benutting van de kavels. Van de uitgegeven bedrijventerreinen in Nieuwleusen kan worden vastgesteld dat per hectare 28 personen werkzaam zijn. De gemiddelde bedrijfsgrootte is negen werkzame personen. De reeds uitgegeven percelen op De Grift I en II worden gekenmerkt door gemiddeld goede benutting van de kavels.

- In het kader van vooroverleg is de gemeenten Staphorst, Zwolle, Raalte, Hardenberg en Ommen expliciet gevraagd om een reactie op de uitbreiding van het bedrijventerrein De Grift. Er zijn overlegreacties binnengekomen van de gemeenten Staphorst, Raalte en Ommen. Raalte en Ommen hebben geen inhoudelijke opmerkingen. De gemeente Staphorst adviseert in de plantoelichting (paragraaf milieuhinder) aan te geven dat ook rekening wordt gehouden met de woningen in Staphorst (groene buffer). Bovendien adviseert Staphorst in het plan in de paragraaf Milieuhinder (bij de om de woningen getekende cirkels van 100 meter in De Grift waarbij alle bedrijven uit categorie 3 zijn toegestaan) toe te voegen dat de bedrijven wel aan de milieuwetgeving moeten voldoen. Daarmee wordt voldaan aan de door GS in haar overlegreactie gevraagde afstemming.*
- De gemeenteraad van Dalfsen heeft gekozen voor de ontwikkeling van bedrijfsterreinen in de kernen Lemelerveld en Nieuwleusen. Uit onderzoek blijkt dat daaraan behoefte bestaat in Nieuwleusen. Voor de gemeente de gemeente Dalfsen is het van bovendien van belang dat bedrijven zich kunnen ontwikkelen om de werkgelegenheid in stand te houden. Zeker ook in de huidige tijd is het belangrijk dat het aanbod van bedrijventerreinen op peil blijft. In dit verband is het ook van belang dat het aanwezige logistieke bedrijf in de gemeente kan blijven. Verplaatsing van het bedrijf naar een andere bedrijfsterrein is voor de bedrijfsvoering geen optie. Gezien de goede ligging van De Grift ten opzichte van de A28 en het feit dat dit bedrijf als sinds een eeuw in Nieuwleusen is gevestigd, is verplaatsing naar de Hessenpoort niet aan de orde. Het logistieke bedrijf met concrete uitbreidingsplannen is geworteld in Nieuwleusen en is belangrijk voor het behoud en uitbreiding van werkgelegenheid. De projectie van het bedrijf in het plangebied zal zodanig moeten plaatsvinden, zodat de ruimtelijke effecten voor de omgeving gering zijn (verkeersbewegingen aan de noordzijde, geen lichthinder, bedrijfstijden volgens de Wet milieubeheer etc.), landschappelijke inpassing van de gebouwen. Ook worden aan de omvang en uitstraling van de bedrijfsgebouwen eisen gesteld, zodat de het bedrijf zich in de omgeving niet opvallend manifesteert.*
- Gemeente Dalfsen ziet deze uitbreiding ook als een compensatie voor een verplaatsing van een relatief groot bedrijf aan de*

Jagersweg (stacaravanbouw Likon) naar Hessenpoort in Zwolle. Door de sanering van dit bedrijf aan de Jagersweg neemt de ruimtelijke kwaliteit in het open gebied van Nieuwleusen sterk toe. Dalfsen met het vertrek van dit bedrijf substantiële werkgelegenheid.

- *In het door GS vastgestelde Coalitieakkoord 2007 – 2011 is opgenomen dat er ruimte geboden wordt voor groei van lokaal gewortelde bedrijven. Uitbreiding kan worden toegestaan op basis van een kwantitatief en kwalitatief bedrijventerreinenplan dat de gemeente heeft afgestemd met haar buurgemeenten. Voorwaarde is altijd een goede landschappelijke inpassing en ruimtelijk kwaliteit. Het ‘aard en schaal’-criterium uit het Streekplan wordt in de Omgevingsvisie vervangen door een kwalitatieve benadering. In het proces voor de ontwikkeling van De Grift III, dat overigens in 2005 door middel van aankoop van gronden in overleg met de provincie Overijssel al in gang is gezet, staat de kwalitatieve benadering voorop. De gemeente investeert in ruimtelijke kwaliteit door een blijvende groenvoorziening/-buffer langs de noordzijde van de Meeleweg in stand te laten. De groenvoorziening wordt ook in het bestaande bedrijventerrein De Grift II gecreëerd. Aan de inrichting van zowel deze groenvoorziening als het plangebied worden hoge eisen gesteld. Er vindt daarom een aanzienlijke kwaliteitsslag plaats. Daarbij zullen AtelierOverijssel en het Oversticht worden betrokken. Zie verder punt 7.*
- *Anderzijds zal de gemeente rekening houden met de aard en schaal van bedrijfsvestigingen door de bouwvlakken aan te passen en anderzijds door in de voorschriften de aard en omvang nader te regelen. De omvang van de uit te geven kavels worden daarom in beginsel beperkt tot 2 hectare. Bij een te verlenen ontheffing kan het College van Burgemeester en Wethouders een afweging maken een grotere kavel uit te geven aan lokaal gewortelde bedrijven waarbij onder andere een afweging wordt gemaakt tussen lokale en bovenlokale belangen (lokale werkgelegenheid, milieubelangen (ook duurzaamheid), verkeer en vervoer, economische belangen, verbetering van ruimtelijke kwaliteit).*

Naar aanleiding van bovenstaande opmerkingen zal het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast.

7 AtelierOverijssel te Zwolle

Het Atelier is advies gevraagd met het oog op de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein. In haar brief geeft het Atelier aan dat ze geen plannen toetst op ruimtelijke kwaliteit. Wel biedt het Atelier inspiratie en handreikingen voor een goede opgave van de ruimtelijke opgaven.

Het door het Atelier opgestelde stuk ‘Werken aan het landschap’ zal bij de verdere uitwerking van het plan worden betrokken.

8 De Colleges van Burgemeester en Wethouders van de volgende gemeenten: Staphorst, Ommen, Raalte

In het kader van vooroverleg is de gemeenten Staphorst, Zwolle, Raalte, Hardenberg en Ommen gevraagd om een reactie op de uitbreiding van het bedrijventerrein De Grift. Er zijn overlegreacties binnengekomen van de gemeenten Staphorst, Raalte en Ommen. Raalte en Ommen hebben geen inhoudelijke opmerkingen. De gemeente Staphorst adviseert in de plantoelichting (paragraaf milieuhinder) rekening te houden met de woningen in Staphorst (groene buffer). Bovendien adviseert Staphorst in de paragraaf Milieuhinder (bij de woningen getekende cirkels van 100 meter in De Grift waarbij alle bedrijven uit categorie 3 zijn toegestaan) toe te voegen dat deze bedrijven wel aan de milieuwetgeving moeten voldoen.

Naar aanleiding van de bovengenoemde opmerkingen zal het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast.

7.4 Verslag van de ter inzage legging

Met betrekking tot de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt, dat de in de gemeente Dalfsen gebruikelijke procedure met betrekking tot de inspraak is gevolgd. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 25 juni 2008 tot 20 augustus 2008 voor een ieder ter inzage gelegen. De inspraakreacties zijn kort samengevat en van commentaar voorzien. Naar aanleiding van het gemeentelijk commentaar is het bestemmingsplan zo nodig aangepast.

1 Achmea rechtsbijstand; namens de familie Van Kuppevelt en de familie Kloppenburg, (Meeleweg 84 en 85 in Nieuwleusen)

- De uitbreiding bestrijkt een groter gebied dan aangegeven in structuurplan 1994 'toekomstige uitbreiding'. Hierin betrof het gebied tot perceel behorende bij de boerderij van de heer Vischer aan de Meeleweg en bestrijkt nu gedeeltelijk grond die in huidige bestemmingsplan 'Buitengebied (voormalige gemeente) Nieuwleusen' uit 2005 is aangeduid als 'agrarisch cultuurgebied' met 'landschapselementen'. Deze gronden zijn primair bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, waarbij landschapselementen zoals houtwallen, houtsingels en bosjes beschermd worden. Uitbreiding zal groot deel van de houtwal, deze maakt deel uit van het slagenlandschap, vernietigen. Ten westen van de houtwal moet de natuurwaarde versterkt worden. Hier komen nu de bedrijven en de houtwal zal vernietigd worden. In het bestemmingsplan Buitengebied had een deel van de grond, welke nu onder De Grift III valt, de aanduiding 'landschapselementen'. Dit betekende een bijzondere bescherming om de beplantings- en verkavelingsstructuur te behouden. Cliënten vinden dat deze bescherming gehandhaafd moet worden en de uitbreiding van het bedrijventerrein alleen ten noorden van de houtwal moet plaatsvinden. Dit om de houtwal te sparen en tevens kan dienen als buffer tussen de bedrijven en de woningen aan de Meeleweg.

Reactie gemeente

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het gebied ten westen van de Grift. Het huidige bedrijventerrein ligt inderdaad nog in het vastgestelde structuurplan Nieuwleusen. De beoogde uitbreiding niet. In dit verband wordt verwezen naar het Streekplan Overijssel 2000+, waarin staat dat het logisch is dat het bedrijventerrein in westelijke richting wordt uitgebreid. Verwezen wordt naar de opmerkingen van GS waarin wordt aangegeven dat het provinciaal beleid ruimte biedt voor een nieuw bedrijventerrein in Nieuwleusen

- Verder staat in het coalitie-akkoord van de provincie Overijssel te lezen hoe om te gaan met bedrijventerreinen. Het moet gaan om lokaal gewortelde bedrijven en bij uitbreiding van het bedrijventerrein moet er aangetoond worden dat bij lokale bedrijven behoefte is aan uitbreiding. Ook is hierin een beperking gesteld aan de omvang van een bedrijf, namelijk voor grotere kernen 1 hectare, voor grotere kernen met een extra werkgelegenheidsfunctie maximaal 2 hectare. Cliënten constateren dat Westerman Logistics na uitbreiding op de Grift III een oppervlakte van bijna 8 hectare zal beslaan. Dit vinden ze buitenproportioneel en in strijd met het coalitie-akkoord. Landelijk gezien stagneert de vraag naar bedrijventerrein en hier dient rekening mee gehouden te worden. Ministerie van VROM wil de 'verrommeling' van het landschap tegengaan, dit houdt in het verdwijnen van groen tegengaan ten behoeve van bedrijventerrein. In buitengebied pas bouwen als de bestaande terreinen zijn geherstructureerd, het gebruik is geïntensiveerd en buurgemeenten geen mogelijkheden meer kunnen bieden. Cliënten denken dat de oude terreinen in Nieuwleusen intensiever gebruikt kunnen en zullen worden, als deze worden opgeknapt. Buurgemeente Zwolle heeft een terrein aan de A28 waar ruimte gevonden kan worden. Uitbreiding van het bedrijventerrein gaat ten koste van waardevol landschap en is in strijd met het rijksbeleid.

Reactie gemeente

Ook dit punt wordt uitvoerig behandeld onder de opmerkingen van GS. In het kort wordt daarnaar verwezen.

- Als laatste woont de familie Van Kuppevelt in een gemeentelijk monument, de onderwijzerswoning en het voormalig schooltje. Uitbreiding gaat voorbij het perceel van de familie Van Kuppevelt, wat betekent dat zij rondom hun woning bedrijven krijgen en dit afbreuk doet aan hun woongenot. Tevens doet dit afbreuk aan het monumentale karakter van school en woning. Zij zijn van mening dat uitbreiding alleen aan de noordzijde van de houtwal en met handhaving daarvan zou mogen plaatsvinden, nadat de noodzaak van uitbreiding is aangetoond.

Reactie gemeente

Het feit dat een pand wordt aangewezen als een gemeentelijk monument heeft op zich zelf geen ruimtelijke consequenties voor het gebied. Niettemin wil de gemeente aandacht besteden aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, waarin ook dit gebouw en woning, een goede plek moeten behouden. Te zijner

tijd zal dit in overleg met alle belanghebbenden gebeuren. Ook het Oversticht en AtelierOverijssel kunnen hierbij worden betrokken.

De onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan zal gedeeltelijk worden aangepast.

2 De volgende zienswijzen met dezelfde strekking en gronden:

Dhr. A. Bakker en mevr. K.J. Bakker- de Wilde, Meeleweg 79 Nieuwleusen

Dhr. H.A. Oosterbroek en mevr. I. Oosterbroek-Dunnink, Meeleweg 82 Nieuwleusen

Fam. E. Boom. G.W. van Marleweg 1 Nieuwleusen

Fam. G.H.M. Nijboer, Meeleweg 94 Nieuwleusen

Dhr. J. Pot, Jan Heereweg 3 Nieuwleusen

Fam. J. Luttel, Meeleweg 81 Nieuwleusen

Dhr. G.J. Brand en mevr. A.C. Brand-Geleijnse, Meeleweg 87 Nieuwleusen

Dhr. H.J.J. van Kuppevelt en mevr. M. van der Kolff, Meeleweg 84 Nieuwleusen

Dhr. A. Spijker, Meeleweg 71 Nieuwleusen

Dhr. K. Spijker, Meeleweg 69 Nieuwleusen

Dhr. J.H. Mol, Meelweg 93 Nieuwleusen

Dhr. C. van Egmond en mevr. M.J.M. van Egmond-Dassen, Meeleweg 83 Nieuwleusen

Dhr. E. B. Roos, Jagersweg 1 in Nieuwleusen

Fam. Groenenberg, Jagersweg 2 Nieuwleusen

Dhr. K en D.J. Witpaard, Meeleweg 59 Nieuwleusen

Dhr. N. Swart, Meeleweg 97 Nieuwleusen

Dhr. J. Slagter en mevr. E.R. Pittau, Meeleweg 89 Nieuwleusen

Dhr. E.M.G. van Soest, Meeleweg 67 Nieuwleusen

Dhr. J. Brander, Meeleweg 73 Nieuwleusen

Dhr. R. van Brussel en mevr. Y. van der Kolff, Meeleweg 84 Nieuwleusen

Mevr. H.M. van Saltbommel-Owen, Meeleweg 85 Nieuwleusen

Dhr. A. Rijkeboer en mevr. H. Rijkeboer-Kooyman, Meeleweg 77 Nieuwleusen

Dhr. J. Dunnink, Meeleweg 61 Nieuwleusen

Dhr. J. Paalman, G.W. van Marleweg 3 Nieuwleusen

Dhr. A. van Andel en dhr. J.A. Nieuwenstein, Meeleweg 91 Nieuwleusen

Mevr. A.A. van Scheijndel, Korenweg 4 Nieuwleusen

Dhr. G.W. de Boer, Meeleweg 92 Nieuwleusen

Dhr. A. M. den Boer, Meeleweg 47a Nieuwleusen

- Enkele motieven zijn eerder schriftelijk kenbaar gemaakt aan de gemeente Dalfsen in het kader van een voorbereidingsbesluit ex art. 21 WRO in de raadsvergadering genomen van 12 maart 2007. Dit resulteerde in een advies aan de gemeenteraad van Dalfsen inzake bezwaarschriften tegen voorbereidingsbesluit ten behoeve van de uitbreiding bedrijventerrein De Grift door de commissie bezwaar- en beroep. In dit advies werden van 22 reclamanten om formele redenen de bezwaren gegrond verklaart.

Het gebied wordt in de plattelandsvisie beschreven als 'het besloten, kleinschalige landschap in de bebouwingslinten Meele, Oosterveen en Ruitenveen met haar kenmerkende slagenverkaveling' als kernkwaliteit van het gebied. Behoud van kleinschaligheid staat daarbij voorop, aldus de bij de plattelandsvisie gevoegde visiekaart. Uitbreiding van het bedrijventerrein in westelijke dan wel zuidelijke richting heeft gevolgen voor de karakteristieke natuurlijke omgeving, zo ook in oostelijke richting en tegen de buurt van de Meeleweg.

Bewoners willen betrokken worden bij de ontwikkeling van de plannen die betrekking hebben op het gebied tussen de N377 en de Meeleweg en vooral die plannen die over de houtwal heengaan.

De raad geeft aan 'dat nadat de bestaande bedrijventerreinen zijn gerealiseerd de verdere uitbreiding van de bedrijvigheid moet plaatsvinden in de kern van Nieuwleusen, aansluitend op het bestaande bedrijventerrein 'De Grift'. Dus uitbreiding volgens de bewoners in westelijke richting. Ook aan de noordelijke kant, dicht tegen de N377, waar men aanvankelijk ook de uitbreiding (11 hectare) voor ogen had.

Uitbreiding van het bedrijventerrein aan de zuidelijke kant van de houtwal is een aantasting van de huidige kwaliteit van de Meeleweg-omgeving in termen van geluidkwaliteit (nu al last van laden en lossen in nachtelijke uren) beeldkwaliteit (nog meer 11 meter hoge bedrijfshallen over een oppervlak van 4 hectare) en de luchtkwaliteit (mogelijke opslag van gevaarlijke stoffen en toename van de verkeersintensiteit).

Reactie gemeente

In overleg met de provincie Overijssel is er voor gekozen niet alleen het noordelijke gedeelte van het plangebied te ontwikkelen maar de gehele strook tussen de Rollecate en de Meeleweg. Om het landelijke karakter van de Meeleweg te behouden is er voor gekozen een groene buffer van circa 100 meter aan de noordkant van de Meeleweg in stand te houden. In die buffer moeten de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied worden behouden en waar mogelijk worden versterkt. De inrichting van dit gebied zal in overleg met deskundigen en belanghebbenden gebeuren, evenals met deskundigen zoals AtelierOverijssel en het Oversticht.

- Bewoners vragen aandacht voor balans tussen ontwikkeling van het bedrijventerrein met behoud van een groene leefomgeving en behoud van het karakteristieke slagenlandschap. De grootschalige geplande bedrijfshallen zullen het karakter overmatig veranderen in een fabrieksterrein.

Reactie gemeente

Zie onder a.

- Verder zijn ze met de provincie Overijssel eens dat eerst alle mogelijkheden voor revitalisering van bestaande bedrijfsterreinen moet worden onderzocht voordat kostbaar landelijk gebied wordt opgegeven voor aaneengeschakelde bedrijfshallen en sluiten zich aan bij de woorden van de commissaris van de Ko-

ningin Geert Jansen 'dat we de balans tussen de bedrijvigheid en de natuur in de gaten moeten houden' en dat we moeten voorkomen dat er een volledige lintbebouwing van bedrijventerreinen komt.

Zij dringen erop aan een inventarisatie van de concrete behoefte aan nieuwe ruimte vanuit het bedrijfsleven te maken, waarbij gekeken wordt wat de netto behoefte is na herstructurering van de bestaande terreinen. Dit naar aanleiding van een gepubliceerd rapport van Natuur en Milieu Overijssel waarin staat dat in Overijssel het aanbod van grond voor bedrijventerreinen nu al groter is dan de vraag.

Reactie gemeente

De mogelijkheden tot revitalisering van bedrijventerreinen zijn onderzocht maar bieden geen soulaas om aan de manifeste vraag naar bedrijfsterrein te kunnen voldoen in Nieuwleusen.

- Zij vragen met klem na te denken over regionale samenwerking bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen: onder andere Hessenpoort 2, waar nog volop ruimte is en komt voor grootschalige bedrijvigheid.

Zij zien de noodzaak van ruimte voor lokale bedrijvigheid, maar deze dient allereerst door herstructurering van het bestaande areaal ruimte te krijgen. Grootschalige bedrijven dienen naar hun mening vanuit regionaal perspectief een plaatst op Hessenpoort te krijgen, zodat deze geen ruimte inbeslag nemen op de beschikbare bedrijfsruimte in de gemeente Dalfsen.

Behoud van werkgelegenheid is naar hun mening een non-item vanwege de directe nabijheid van Hessenpoort. Als het tenslotte aantoonbaar nodig is om nieuwe ruimte te scheppen, dient dat beperkt te blijven tot de directe nabijheid van de N344 en landschappelijk verantwoord worden ingepast.

Reactie gemeente

In beginsel is het bedrijventerrein niet bedoeld voor grootschalige bedrijven. Alleen voor één lokaalgeworteld bedrijf wordt een uitzondering gemaakt. Gemeente Dalfsen ziet dit ook als een compensatie door vertrek van een grootschalig niet functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijf aan de Jagersweg naar Hessenpoort.

- Verder vinden ze dat er met betrekking tot het verkeer om de lucht- en geluidniveau te kunnen bepalen een onderbouwde inschatting moet worden gemaakt van de huidige en toekomstige verkeersintensiteit.

Reactie gemeente

Er is/wordt onderzoek gedaan naar toekomstige verkeersintensiteiten, geluid en luchtkwaliteit. Alle verkeersbewegingen zullen qua geluid en luchtkwaliteit moeten passen binnen de wettelijke normen.

- Daarnaast vindt men dat ten aanzien van geluid de geluidsbelasting op de omliggende woningen ten gevolge van de transportbewegingen op de wegen op het bedrijventerrein moet wor-

den onderzocht. Zo moet ook de cumulatieve geluidsbelasting van het terrein inzichtelijk worden gemaakt, vinden zij.

Reactie gemeente

Het bedrijventerrein zal geen geluidszone verkrijgen overeenkomstig de zonering op grond van en krachtens de Wet geluidshinder. Nieuwe bedrijven kunnen de bestaande geluidsruijnte opvullen. Geluidproducerende bedrijven zullen overeenkomstig de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer verplicht worden een akoestisch rapport op te stellen, indien en voor zover de wet dit voorschrijft.

- Ook voor de externe veiligheid vindt men dat voor de vestiging van risicovolle bedrijven als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) dat onderbouwd moet worden welk beleid de gemeente zal hanteren. En wat op grond van het gemeentelijk veiligheidsbeleid acceptabele risiconiveaus zijn voor betreffend gebied en de directe (woon)omgeving.

Reactie gemeente

De vestiging van BEVI-inrichtingen zal worden uitgesloten. Het aspect externe veiligheid zal een integraal onderdeel van de planvorming uitmaken. Het uitgangspunt is dat de bestaande veiligheidsrisico's niet worden vergroot.

- Met betrekking tot lichthinder, wordt niet genoemd in de milieuparagraaf, vinden ze dat vooraf moet worden aangegeven hoe luchtvervuiling in het nu nog donkere buitengebied voorkomen wordt. De openbare verlichting zou hierin moeten worden meegenomen.

Reactie gemeente

Lichthinder is een belang dat door de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt geregeld. In beginsel heeft elk bedrijf de (zorg-)plicht lichthinder te voorkomen. Gemeente kan maatwerkvoorschriften opleggen. Op perceelsniveau zal dit maatwerk moeten worden geleverd in het kader van de Wet milieubeheer/Activiteitenbesluit.

- Zij vinden dat voor de geplande groenstrook in het bestemmingsplan moet worden beschreven dat de afschermdende werking van deze strook niet aangetast mag worden en bebouwing niet wordt toegestaan.

Reactie gemeente

Een nadere beschrijving zal plaatsvinden in de plantoelichting. Uit de regels (planvoorschriften) in het bestemmingsplan blijkt dat deze strook niet mag worden bebouwd.

- Wat betreft de omvang van de kavels vanwege provinciaal beleid geen sprake kan zijn van kavels groter dan 1 hectare.

Reactie gemeente

In de plantoelichting (regels) zal dit worden geregeld. Zie opmerkingen GS (punt 6).

- Verder vinden ze dat het openhouden van de mogelijkheid van eventuele bestemming als evenemententerrein onwenselijk is, want dit is nooit gecommuniceerd en staat haaks op het karakter van betreffend gebied.

Reactie gemeente

Verplaatsing van het evenemententerrein naar dit gebied is niet aan de orde. Het plan zal op dit onderdeel worden aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast.

3 Dhr. A Spijker, Meeleweg 71 Nieuwleusen geeft verder het volgende aan:

- De gemeente aansprakelijk te stellen voor alle schade die voortvloeit en ontstaat door de plannen met betrekking tot aantasting van het woongenot en waardederving van het onroerend goed. Verder ook voor schade en alle gevolgen voortvloeiende uit wijzigingen van de agrarische bestemming in andere bestemmingen.

Reactie gemeente

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden tot verhaal van (plan-)schade. Verwezen wordt naar artikel 6.1 en volgende van de wet.

Het ontwerpbestemmingsplan zal niet worden aangepast.

4 Aannemersbedrijf Heetebrij BV, Meeleweg 78 Nieuwleusen

- Er wordt opgemerkt dat door de groenstrook aan de westzijde van het bedrijf het mogelijk wordt waterberging te realiseren. Dhr. Heetebrij wil liever geen waterberging of kikkerpoel in de directe omgeving van zijn woning in verband met muggenoverlast. Ze zien graag dat de grens van het bouwvlak aan de oostkant van het perceel wordt opgeschoven in zuidelijke richting tot aan de noordelijke grens van het oostelijk gelegen bouwvlak van Westerman Logistics.

Reactie gemeente

Volgens de doeleindenomschrijving van het nieuwe bestemmingsplan is het mogelijk deze groenvoorziening te gebruiken als waterberging. Het is nog niet bekend waar de waterbergingen worden gerealiseerd. De inrichting van dit gebied zal in overleg met belanghebbenden plaatsvinden

- De hoogte van het bouwvlak laat gebouwen tot 7,50 meter toe, zij willen graag dat daar gebouwen tot 11 meter opgericht mogen worden

Reactie gemeente

Als er ruimtelijk geen noodzaak is verkiest de gemeente Dalfsen bebouwing van 7,50 meter. Binnenplanse ontheffing kan worden verleend tot 11 meter.

- Verder zijn zij van mening dat de groenstrook aan de noordzijde van hun perceel relatief groot is. Bovendien willen ze in de toekomst graag de mogelijkheid tot ontsluiting van hun perceel op de Grift in plaats van op de Meeleweg.

Reactie gemeente

Volgens de doeleindenomschrijving van de groenvoorzieningen is het mogelijk hier een inrit aan te leggen.

- Tot slot hebben zij interesse in aankoop van de strook grond aan de westkant van het geprojecteerde bouwvlak.

Reactie gemeente

Aannemersbedrijf Heetebrij zal evenals andere gegadigden te zijner tijd in de gelegenheid worden gesteld deze bedrijfskavel aan te kopen.

Het ontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast.

5 Dhr. G. van Hofwegen, Jagtclusterallee 5 Nieuwleusen

- Dhr. Van Hofwegen is van mening dat de toelichting van het plan en in interviews met de verantwoordelijke wethouder in de media de indruk wordt gewekt dat het bestemmingsplan ontwikkeld is ten behoeve van het transportbedrijf Westerman Logistics, voor de mogelijkheid tot vestiging van een derde bedrijf. Motief is behoud van werkgelegenheid in de gemeente en mogelijk kapitaalvernietiging bij verhuizing van het bedrijf naar elders. Dhr. Van Hofwegen vindt dat dit laatste motief niet door de gemeente gebruikt mag worden, maar de verantwoordelijkheid van het bedrijf zelf is. Verplaatsing kan namelijk in visie van het bedrijf passen, of bedrijf kan failliet gaan of van eigenaar verwisselen. Westerman Logistics is naar zijn mening een bovenregionaal opererend bedrijf dat qua omvang en activiteiten thuis hoort op een terrein bijv. als de Hessenpoort in Zwolle. Verhuizing daar naar toe zal geen gevolgen hebben voor de werkgelegenheid in Dalfsen/Nieuwleusen.

Reactie gemeente

De Grift III wordt niet specifiek ontwikkeld voor Westerman Logistics. De raad heeft in 2003 een strategische beslissing genomen over de ruimtelijke accenten van de dorpskernen, ook voor Nieuwleusen. Voor Nieuwleusen is het accent gelegd op wonen en werken. De bedrijfskavels op De Grift II zijn uitgeput. Uit onderzoek blijkt dat hier wel behoefte aan is. Deze strategische uitgangspunten zijn herhaald in de Nota Economisch Beleid van de gemeente Dalfsen.

- Verder vindt de heer Van Hofwegen dat het effect van een extra substantiële ontsluiting op de N377 kort op een andere substantiële ontsluiting effect heeft voor het karakter van de N377 zelf en niet onderschat mag worden.

Reactie gemeente

Verkeerskundig onderzoek van Goudappel Coffeng laat zien dat de capaciteit van de rotonde (N377/Jagtlusterallee) toereikend is. Mogelijke knelpunten zullen pas in de toekomst manifest worden. In dit verband is ook de vraag relevant in hoeverre de N377 wordt afgewaardeerd ten opzicht van de N340. Besluitvorming hierover moet nog plaatsvinden.

In dit verband wordt er op gewezen dat de Jagtlusterallee in de toekomst in ieder geval wordt verbreed.

- Volgens de heer Van Hofwegen vindt de ontsluiting van het gebied voor autoverkeer plaats via de Jagtlusterallee en gaat de gemeente ervan uit dat de verdere afwikkeling via de rotonde naar de N377 verloopt, die daardoor evenals de rotonde bij de Meeleweg verbeterd dient te worden. De noodzaak van verbetering van de rotonde Jagtlusterallee/Meeleweg wordt in het plan niet onderbouwd nu door de gemeente de verkeersafwikkeling via de rotonde N377/Jagtlusterallee wordt beoogd.

Reactie gemeente

In de reconstructie van de Jagtlusterallee zal ook aandacht worden besteed aan de omvang van de rotonde (Jagtlusterallee/Meeleweg), evenals de aansluiting met de Westeinde. Nadat besluitvorming over de N340 heeft plaatsgevonden zal dit punt nader worden overwogen.

- De verkeersdruk op de Jagtlusterallee tussen de rotonde met de N377 en De Grift is met de huidige vestiging van Westerman Logistics op de tijdstippen 07.00-09.00 uur en 16.00-19.00 uur in de afgelopen jaren sterk toegenomen, waardoor met regelmaat onveilige situaties plaatsvinden. De kruising direct na de brug, gezien vanaf de N377, is ook onoverzichtelijk. De Z-bocht bij/in deze kruising maakt het voor vrachtauto's met oplegger onmogelijk elkaar als tegemoetkomend verkeer te passeren. Zo levert ook de kruising Jagtlusterallee/De Grift hinder toe aan het verkeer door vrachtwagens met oplegger. De heer Van Hofwegen deelt de visie op de huidige verkeerssituatie en verkeersontwikkeling niet en voorziet een verdere verkeersbelasting op het eerder genoemde weggedeelte van de Jagtlusterallee. Een belasting die niet in overeenstemming is met de constructie van het weggedeelte.

Reactie gemeente

Zie onder reactie bij het tweede punt.

- De heer Van Hofwegen is van mening dat het interessant is dat er geen onderbouwing is opgenomen van de verkeersuitgangspunten. Steeds vaker wordt gebruik gemaakt van de Jagtlusterallee/N758 (Westeinde) veroorzaakt onder andere door de verkeerscongestie op de A28. Dit is voor veel automobilisten en vrachtwagenchauffeurs aanleiding om van de N758/Jagtlusterallee gebruik te maken om of op het bedrijventerrein De Grift te komen of zijn weg te vervolgen op de N377 en omgekeerd. Dit versterkt de verkeersbelasting op de totale

Jagtlusterallee, vooral op het gedeelte van de Jagtlusterallee tussen de rotonde De Meele en de rotonde met de N377.

Reactie gemeente

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) wordt rekening gehouden met de toekomstige functie van de Jagtlusterallee als gebiedsontsluitingsweg. Het GVVP is gestoeld op verkeerskundig onderzoek.

- Tot slot geeft de heer Van Hofwegen aan dat hij vindt dat de verkeersafwikkelingen in het voorontwerp worden onderschat, onvoldoende waarborgen biedt tot handhaving door de gekozen verkeersuitgangspunten en onvoldoende maatregelen worden genomen om de toegenomen verkeersdruk op te vangen. Zo is ook in de paragraaf over de economische uitvoerbaarheid van het plan niet terug te vinden hoe bij de exploitatie van het plan rekening gehouden wordt met maatregelen om de verkeersbelasting op te vangen en/of de gevolgen voor derden gaat opvangen van de toegenomen verkeersbelasting.

Reactie gemeente

Zie onder reactie bij het tweede punt.

Het ontwerpbestemmingsplan zal niet worden aangepast.