

**Van:** "[redacted]@bugelhajema.nl">  
**Verzonden:** woensdag 23 april 2025 16:24  
**Aan:** "[redacted]@hardenberg.nl">  
**Cc:** "[redacted]@bugelhajema.nl">  
**Onderwerp:** RE: Planning Heemserpoort  
**Bijlage(n):** Offerte Wijziging omgevingsplan Bedrijvenpark Heemserpoort (concept).docx

Beste [redacted],

Na het versturen van onderstaande planning is het even stil op de lijn geweest.  
Nu wij het SP kunnen verwachten en kunnen gaan verwerken, dient de offerte ook definitief gemaakt te worden.

Deze is bijgevoegd waarbij onderstaande planning is geactualiseerd.  
Kun jij deze lezen of je je in de aanpak en kosten kunt vinden?

Daarna versturen wij de definitieve offerte.

Vgr. [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
Directeur / ruimtelijk econoom

Vaart NZ 50 T: 0592-[redacted]  
9401 GN Assen M: 06-[redacted]

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** dinsdag 11 februari 2025 10:43  
**Aan:** [redacted]@hardenberg.nl>  
**CC:** [redacted]@bugelhajema.nl>  
**Onderwerp:** RE: Planning Heemserpoort

Goedemorgen [redacted],

Hierbij de voorlopige planning.  
Mocht je nog aanmerkingen hebben dan nemen we dat mee in de concept-offerte.

#### PLANNING

Fase	Werkzaamheden	Maand
1	Onderzoeken Concept-motivering (exclusief stedenbouwkundig plan en mogelijk fasering als gevolg van stikstof)	Februari – maart Februari
2	Afstemming stedenbouwkundig plan Opstellen raamwerk regeling en werkingsgebieden Gevolgen inzichtelijk stikstof en natuur Mogelijke fasering en afronden regeling Oplevering voorontwerp Omgevingsplan	Februari – maart Maart – april Maart – april Mei Mei - juni
3	Voorontwerp ter inzage Vooroverleg en reactienota Opstellen ontwerp Omgevingsplan Ontwerp Omgevingsplan ter inzage Zienswijzen en reactienota	Juli – augustus Augustus – september September – oktober November – December December - januari
4	Opleveren vast te stellen plan Vaststelling door de raad Beroepsfase	Januari – februari Februari Maart -

Vgr. [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
Directeur / ruimtelijk econoom

Vaart NZ 50 T: 0592-[redacted]  
9401 GN Assen M: 06-[redacted]

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

**Van:** [redacted]@hardenberg.nl>  
**Verzonden:** maandag 10 februari 2025 09:15  
**Aan:** [redacted]@bugelhajema.nl>  
**Onderwerp:** FW: Planning Heemserpoort

Beste [redacted],

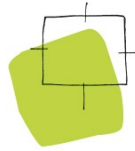
Zou je onderstaande willen laten verzorgen? Ik zag dat ik een afwezigheidsmelding kreeg van [redacted]

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** maandag 10 februari 2025 09:13  
**Aan:** [redacted]@bugelhajema.nl>  
**Onderwerp:** Planning Heemserpoort

Beste [redacted],


Onderstaand de planning zoals ik die van een ander project heb gekregen, dit even als inspiratie voor jou. Zou je ervoor kunnen zorgen dat ik uiterlijk morgen de planning heb van Heemserpoort?

- februari:
  - afronden MER (verwerken akoestische onderzoeken MER en maken/verwerken Passende beoordeling in alle onderdelen van het MER, inclusief scoretabellen en samenvatting)
  - akoestische onderzoeken tbv omgevingsplan (DGMR)
  - tm derde week februari: aanpassen stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan
  - eind februari: verwerken SP/BKP in omgevingsplan (regels, locaties en motivering)
  - maken locaties, motivering en regels omgevingsplan
- begin maart: verwerken MER en akoestische onderzoeken in omgevingsplan (locaties, motivering en regels)
- tweede helft maart: reactie gemeente
- begin april: afronden naar voorontwerp omgevingsplan
- tweede helft april: voorontwerp naar wethouder en college
- mei-half juni: voorontwerp ter inzage, MER naar Commissie m.e.r., afstemmen met ketenpartners
- tweede helft juni-juli-augustus: reactienota en aanpassen naar ontwerp + evt. aanvulling op het MER/vakantieperiode
- eerste helft september: ontwerp naar wethouder en college. Daarna publicatie op Regels op de kaart (productie-omgeving)
- tweede helft september-oktober: ontwerp omgevingsplan ter inzage
- november: reactienota zienswijzen + aanpassen naar vast te stellen plan
- januari 2026: vaststelling omgevingsplan door raad



# BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Gemeente Hardenberg  
T.a.v. [REDACTED]   
Postbus 500  
7700 BA HARDENBERG

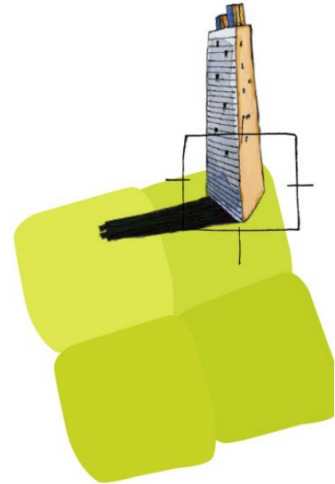
**kenmerk**

**projectnummer** P002826

**datum** 31 januari 2025

**behandeld door** [REDACTED] 

**onderwerp** offerte wijziging omgevingsplan Bedrijvenpark Heemserpoort



Geachte [REDACTED] ,

Al enige tijd zijn wij betrokken bij de ontwikkeling van bedrijvenpark Heemserpoort in Hardenberg. U vraagt een offerte op te stellen voor de wijziging van het omgevingsplan. In de offerte is rekening gehouden met eerdere werkzaamheden en onderzoeken t.b.v. van het bestemmingsplan.

Wij hopen met onze offerte aan te sluiten bij uw vraag. Wij kijken er naar uit onze inzet in het verleden te voltooien tot een nieuw en vastgesteld plan voor het bedrijvenpark Heemserpoort!

Met vriendelijke groet,



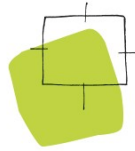
**BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht** BNSP

Vaart NZ 50, 9401 GN Assen T 0592 316 206

E info@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

IBAN NL44 RABO 0302 8100 80 BIC RABONL2U

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



# BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

## OFFERTE WIJZIGING OMGEVINGSPLAN

### Relatie met het stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan zal door een ander bureau worden opgesteld. In de offerte is rekening gehouden met twee overlegmomenten om de resultaten van het plan te vertalen naar de regeling van het omgevingsplan. De werkzaamheden verlopen daarmee zoveel mogelijk parallel.

### Gevolgen uitspraak RvS 18-12-2024

De eerste globale berekeningen geven aan dat een fasering mogelijk noodzakelijk is om de depositie tot 0 terug te brengen. Mede door de recente uitspraak van de Raad van State (18-12-2024) over intern salderen, zal nader onderzocht moeten worden of het plan uitvoerbaar is.

### Relatie met omgevingsplan voor de hele gemeente

De gemeente heeft de Richtlijn Omgevingsplan Hardenberg en de conceptregels van de pilot Balkbrug aan ons beschikbaar gesteld. Voor de wijziging van het omgevingsplan wordt qua inhoud, structuur, noemers werkingsgebieden en annoteren aangesloten op de uitgangspunten in deze stukken. De gemeente heeft daarnaast aangegeven dat voor plannen, zoals Heemserpoort, die in opdracht van de gemeente worden uitgevoerd, toegang wordt gegeven tot Cadac Compass. De wijziging wordt niet als TAM IMRO-plan opgesteld.

Bij de opbouw van de regeling kunnen we gebruik maken van de opzet die recent voor een ander bedrijventerrein is opgesteld.

In deze offerte gaan wij uit van de volgende werkzaamheden ten behoeve van het opstellen van de wijziging van het omgevingsplan:

- ⌘ uitvoeren, uitzetten, coördineren en controleren van onderzoeken;
- ⌘ opstellen van de motivering bij het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan;
- ⌘ controleren, redigeren en waar nodig aanvullen van de regels van het omgevingsplan;
- ⌘ aanmaken van locaties en het koppelen van deze locaties als werkingsgebieden aan de regels.

### Plan van aanpak

Op basis van uw aanvraag onderscheiden wij de volgende fasen in de werkzaamheden:

1. Startoverleg, start onderzoeken (uitvoeren, coördineren en controleren) en opstellen conceptmotivering.
2. Opstellen conceptregels wijziging van het omgevingsplan, inclusief werkingsgebieden. Hierbij gaan wij uit van enkel de functie 'bedrijventerreinen' en mogelijk de functie 'hoofdgroenstructuur in stedelijk gebied' en de werkingsgebieden die nodig zijn voor de regels binnen de contouren van deze functies. Andere functies en werkingsgebieden maken geen onderdeel uit van deze aanbieding. Er is in de opzet nog geen rekening gehouden met een fasering als gevolg van stikstof of specifieke regeling t.b.v. de landschappelijke inpassing of beeldkwaliteit.
3. Vooroverleg en verwerking in ontwerp wijziging van het omgevingsplan.

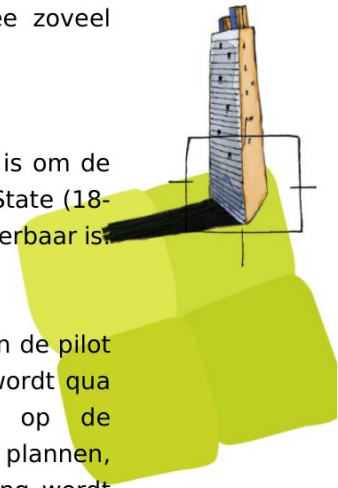
**BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht** BNSP

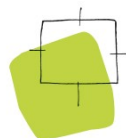
Vaart NZ 50, 9401 GN Assen T 0592 316 206

E info@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

IBAN NL44 RABO 0302 8100 80 BIC RABONL2U

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort





#### 4. Vastgestelde wijziging van het omgevingsplan.

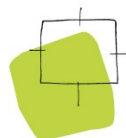
##### FASE 1: STARTOVERLEG, START ONDERZOEKEN EN OPSTELLEN CONCEPTMOTIVERING

Wij stellen voor om voorafgaand aan het te doorlopen proces een fysiek (her)startoverleg te organiseren. In dit startoverleg komen de volgende zaken aan de orde:

- benodigde informatie initiatief;
- specifiek beleid;
- specifieke begrenzing voor de wijziging van het omgevingsplan/de werkingsgebieden;
- stedenbouwkundig plan en inrichtingsschets;
- specifieke regelingen voor het wijziging omgevingsplan;
- doorspreken onderzoeken;
- te voeren of gevoerde participatie;
- planning.

Voor de ontwikkelingen in het gebied verwachten wij dat de volgende (aanvullende) onderzoeken aan de orde zijn. Voor een deel van de onderzoeksaspecten is in het verleden al onderzoek uitgevoerd. Waar actualisatie nodig is, hebben wij dit aangegeven.

Onderzoeksaspect	Onderzoek
Beleid Rijk, provincie, waterschap en gemeente	Beschrijving en analyse huidig en toekomstig gebruik en inrichting, inclusief een (kwalitatieve) toetsing aan de instructieregels van het Rijk en provincie, een toetsing aan de omgevings-verordening van het waterschap en een toets aan het gemeentelijk beleid.
Ladder voor duurzame verstedelijking	Op grond van artikel 5.129g Bkl is het nodig te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de Ladder is daarmee noodzakelijk. Door Stec Groep is hier onderzoek naar gedaan. Wij gaan ervan uit dat de gemeente dit onderzoek aanlevert en op basis van de uitkomsten de behoefte kan worden aangetoond.
Archeologie en cultuurhistorie	Het archeologisch onderzoek uit 2011 is nog bruikbaar. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit beschrijven wij in de motivering op basis van de cultuurhistorische en landschappelijk analyse van RHO adviseurs.
Bodem	Het bodemonderzoek stamt uit 2011. Gezien de leeftijd van het onderzoek is nieuw onderzoek noodzakelijk. Dit bodemonderzoek is door Tauw uitgevoerd en afgerond. Wij verwerken de resultaten in de motivering.
Luchtkwaliteit	Uw initiatief moet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen zoals opgenomen in het Bkl. Het eerdere onderzoek uit 2011 is verouderd en moet worden geactualiseerd. Dit zetten wij uit bij Sweco.
Natuur - ecologie	Het ecologisch onderzoek uit 2011 is niet meer actueel, gezien onder meer de veranderde wetgeving en verouderde verspreidingsgegevens. Er is inmiddels nieuw onderzoek en nader onderzoek uitgevoerd. Deze kosten zijn niet meer opgenomen in deze offerte. De uitkomsten van de onderzoeken verwerken we in de motivering.
Natuur - stikstof	Het plangebied ligt dichtbij Natura 2000-gebieden. In 2023 zijn daarom AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat sprake is van een negatief effect. Nader onderzoek moet uitwijzen of een fasering uitkomst biedt. Na de uitspraak op 18-12-2024 van de RvS is een grondige analyse noodzakelijk. De meerkosten van de AERIUS-berekening en mogelijke aanpassingen in het kader van het onderdeel gebiedsbescherming (voorlopige raming) zijn meegenomen in deze offerte.



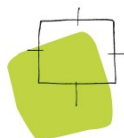
Onderzoeksaspect	Onderzoek
Geluid en trillingen	Het onderzoek uit 2011 is niet meer actueel. Een nieuw akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is noodzakelijk. Dit onderzoek zullen wij uitvoeren en verwerken in de motivering.
Verkeer en parkeren	Door BonoTraffics is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd omtrent de verkeerskundige aantrekking van het voornemen en de mogelijke ontsluitingen van het terrein. Dit onderzoek en de uiteindelijke keuze van de ontsluiting verwerken we in het omgevingsplan.
Milieuzonering	Er moet worden gemotiveerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij moet ook worden gekeken of omliggende activiteiten niet onevenredig worden beperkt. Hiervoor zijn de onderzoeken naar de milieuaspecten een onderbouwing. Wij gaan ervan uit dat wij de motivering kunnen doen aan hand van de in deze tabel opgenomen onderzoeken en daar waar nodig gebruik wordt gemaakt van interne zonering.
Water	Het waterhuishoudingsplan is verouderd en moet worden geactualiseerd. Deze actualisatie is door Tauw uitgevoerd en afgerond. De resultaten van het onderzoek zullen wij verwerken in de motivering. In de motivering beschrijven wij op welke wijze in de plannen rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen. Wij toetsen de plannen ook aan de omgevingsverordening van het waterschap. Voor het voornemen vullen wij een digitale watertoets in. Wij verwerken de uitkomsten hiervan in de motivering.
Externe veiligheid	Het onderzoek uit 2011 moet worden geactualiseerd. Wij gaan ervan uit dat een beknopt bureauonderzoek op dit punt volstaat.
Duurzaamheid	Wij ontvangen van u graag informatie hoe in de ontwikkeling rekening wordt gehouden met duurzaamheid, bijvoorbeeld over het gebruik van materialen, energieopwekking, ontwerp, waterafvoer en dergelijke. Het aspect duurzaamheid kan ook nader worden besproken ten tijde van een mogelijk overleg rondom de waterspecten.
Economische uitvoerbaarheid	Wij gaan ervan uit dat de gemeente het kostenverhaal regelt.
M.e.r.-beoordeling	Er is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van onderdeel J11.2 van Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarom is een m.e.r.-beoordeling verplicht. Wij stellen deze voor u op. Wij verwachten geen aanzienlijke milieueffecten waardoor een volledig m.e.r. nodig zou zijn.

Voor de opbouw van de motivering zal worden aangesloten bij de model motivering die is opgenomen als bijlage bij de Richtlijn Omgevingsplan Hardenberg. De motivering leveren wij in concept op. Nadat de reacties zijn ontvangen, worden, indien nodig, de reacties besproken waarna deze worden verwerkt in de motivering. In de kosten voor de motivering is één aanpassingsronde van de conceptstukken begrepen. Meerdere overleggen en aanpassingsrondes worden op regiebasis verrekend.

## FASE 2: OPSTELLEN CONCEPTREGELS WIJZIGING OMGEVINGSPLAN, INCLUSIEF WERKINGSGBIEDEN

Parallel aan het opstellen van de motivering, starten wij met het uitwerken van de regels en bijbehorende werkingsgebieden. Bij deze fase hoort ook het waar nodig opstellen van een artikelgewijze toelichting.

In lijn met de uitgangspunten die in de Richtlijn Omgevingsplan Hardenberg wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de conceptregels van de pilot Balkbrug. Wij sluiten daarmee zoveel mogelijk aan bij de regeling van het conceptplan. Voor de noemers van de



werkingsgebieden wordt ook zoveel mogelijk gebruik gemaakt van pilot Balkbrug. Indien het noodzakelijk is nieuwe werkingsgebieden aan te maken, zullen wij dit in samenwerking met de bij de gemeente werkzame GEO-specialist (GIS-medewerker, CAD-tekenaar) doen. Zoals opgenomen in de genoemde richtlijn, zullen de bruidsschatregels zoveel mogelijk ongemoeid gelaten worden. Alleen daar waar het noodzakelijk is om ze aan te passen vanwege strijd met het Besluit kwaliteit leefomgeving, zullen wij dit doen.

De uitgewerkte regels en bijbehorende werkingsgebieden leveren wij als concept op. Nadat de reacties zijn ontvangen, worden, indien nodig, de reacties besproken waarna wij deze verwerken. In de kosten voor de regels en werkingsgebieden is één aanpassingsronde van de conceptstukken begrepen. Meerdere overleggen en aanpassingsrondes worden op regiebasis verrekend.

#### FASE 3: VOOROVERLEG EN VERWERKING IN ONTWERP-WIJZIGING OMGEVINGSPLAN

Voordat de ontwerp-wijziging van het omgevingsplan ter inzage wordt gelegd, zal vooroverleg met andere overheden plaatsvinden. Omdat de omvang van de vooroverlegreacties bij een van de eerste omgevingsplannen lastig is in te schatten, maken wij te zijner tijd graag nadere afspraken over de beantwoording, verwerking en kosten. De ontwerp-wijziging van het omgevingsplan wordt vervolgens voor eenieder ter inzage gelegd.

#### FASE 4: VASTGESTELDE WIJZIGING OMGEVINGSPLAN

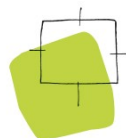
De omvang van de werkzaamheden in de fase van vaststelling is in grote mate afhankelijk van eventuele zienswijzen. Vooraf is dit niet in te schatten. Te zijner tijd maken wij daarom graag nadere afspraken over de beantwoording, verwerking en kosten.

#### PARTICIPATIE

Participatie is een verplicht onderdeel onder de Omgevingswet. Daarbij is niet uitgewerkt in welke vorm dit moet plaatsvinden. Bij de wijziging van het omgevingsplan moet worden gemotiveerd op welke wijze bewoners en andere betrokkenen zijn geraadpleegd over de voorbereiding van het plan (participatie). Wij gaan ervan uit dat u dit zelf oppakt en de uitkomsten/verslaglegging met ons deelt. Wij nemen dit vervolgens op bij de motivering van de wijziging op het omgevingsplan. Dit onderwerp zullen wij ook bespreken tijdens het startoverleg.

#### **Kostenraming**

Met de hiervoor genoemde werkzaamheden zijn de volgende kosten gemoeid:



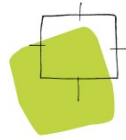
<b>Wijziging Omgevingsplan</b>	<b>Kosten (€)</b>
Startgesprek (twee personen, incl. voorbereiding)	1.200,00
Twee overlegondes met bureau voor stedenbouwkundig plan, doorvoeren aanpassingen	2.400,00
Opstellen conceptmotivering, incl. bureauonderzoek	10.500,00
Opstellen conceptregels wijziging omgevingsplan, incl. werkingsgebieden	12.500,00
Vooroverleg en verwerking in ontwerp-wijziging omgevingsplan	Nader te bepalen
Vastgestelde wijziging omgevingsplan	Nader te bepalen
Coördineren onderzoeken en projectleiding	2.000,00
<b>Totaal excl. btw</b>	<b>28.600,00</b>

<b>Onderzoeken</b>	<b>Kosten (€)</b>
Luchtkwaliteit	2.200,00
Natuur - stikstof, AERIUS-berekening en mogelijke werkzaamheden gebiedsbescherming (voorlopige raming)	3.150,00
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	2.250,00
M.e.r.-beoordeling	1.500,00

De uitspraak van de RvS 18-12-2024 heeft gevolgen voor zowel de AERIUS-berekening als het ecologisch onderzoek. Wij adviseren de AERIUS-berekeningen zo spoedig mogelijk op te starten.

## PLANNING

<b>Fase</b>	<b>Werkzaamheden</b>	<b>Maand</b>
1	Onderzoeken Concept-motivering (exclusief stedenbouwkundig plan en mogelijk fasering als gevolg van stikstof)	Mei -juni Mei -juni
2	Afstemming stedenbouwkundig plan Opstellen raamwerk regeling en werkingsgebieden Gevolgen inzichtelijk stikstof en natuur Mogelijke fasering en afronden regeling Oplevering voorontwerp Omgevingsplan	Mei -juni Juni - juli Mei -juni Juli Juli - augustus
3	Voorontwerp ter inzage Vooroverleg en reactienota Opstellen ontwerp Omgevingsplan Ontwerp Omgevingsplan ter inzage Zienswijzen en reactienota	Augustus - september September - oktober Oktober - november December - januari Februari - maart
4	Opleveren vast te stellen plan Vaststelling door de raad Beroepsfase	April - mei Mei Juni - ....



Ruimte voor de leefomgeving

## **VOORWAARDEN**

De voorwaarden zoals bepaald in de 'Raamovereenkomst ruimtelijke plannen' zijn onverkort van toepassing.

De kosten zijn gebaseerd op de hiervoor omschreven aanpak, overzicht van werkzaamheden en beschrijving van het planproces. Indien buiten onze invloed wordt afgeweken van het omschreven planproces en/of de projectplanning, is dat aanleiding de offerte in onderling overleg bij te stellen. De wijzigingen kunnen leiden tot aanpassing van de kosten.