Partiële herziening bedrijventerrein Oosterweilanden en rondweg

gemeente Twenterand



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Toelichting

Partiële herziening bedrijventerrein Oosterweilanden en rondweg

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Geldende bestemmingsplannen en afwijking 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan **11**
2.1 Huidige situatie 11
2.2 Toekomstige situatie 11

Hoofdstuk 3 Beleid **15**
3.1 Omgevingsverordening en -visie Overijssel 2017. Beken kleur 15
3.2 Structuurvisie Twenterand 16
3.3 Economische visie Twenterand 'De toekomst van BV Twenterand' 17
3.4 Detailhandelstructuurvisie 17

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden **19**
4.1 Milieuzonering 19
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 20

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving **23**

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **25**
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 25
6.2 Economische uitvoerbaarheid 25

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

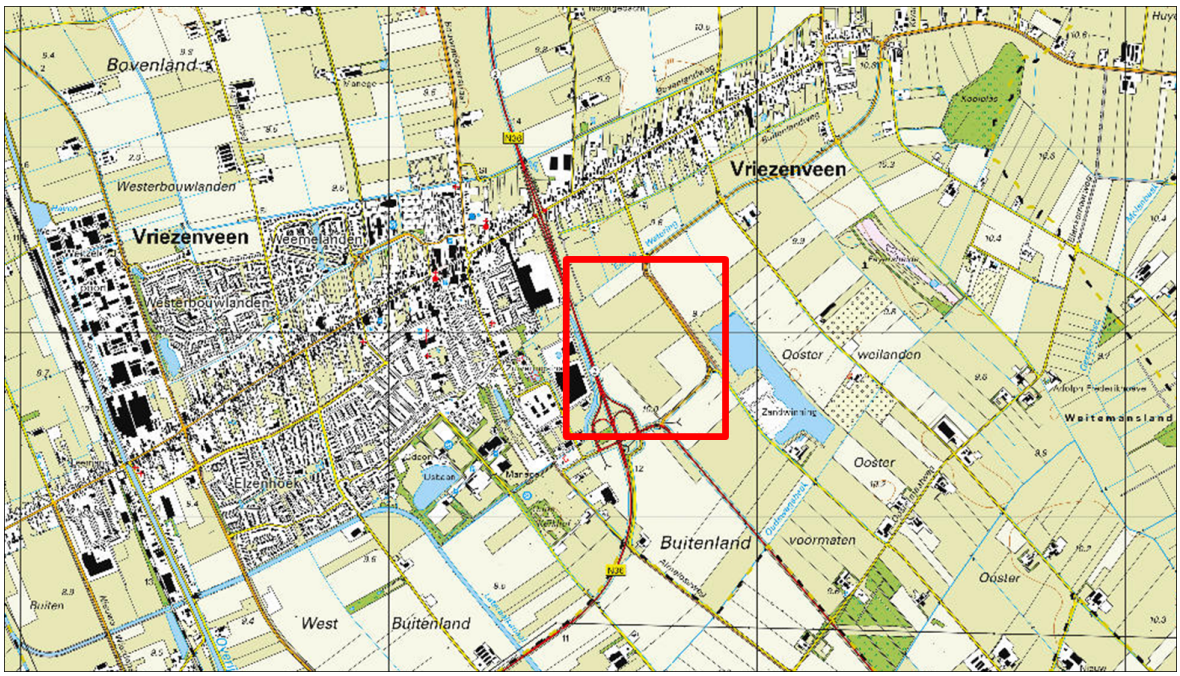
1.1 Aanleiding

De voorliggende partiële herziening voorziet in het toevoegen van de functie tankstation ter plaatse van het bedrijventerrein Oosterweilanden, in de gemeente Twenterand. De behoefte bestaat om op het bedrijventerrein de vestiging van tankstations mogelijk te maken. Verder voorziet dit bestemmingsplan in het bij vergunning mogelijk maken van risicovolle inrichtingen. Daarnaast worden ook een aantal beperkte wijzigingen in het plan verwerkt.

De ter plaatse geldende bestemmingsplannen laten de voorgenomen activiteit niet toe en daarom is een aanpassing van het geldende bestemmingsplan nodig. Door de gemeente Twenterand is aangegeven medewerking te kunnen verlenen aan realisatie van het plan. Voor de planologische afwijking is een partiële herziening vereist omdat het gebruik van de gronden als voor tankstations conflicteert met de huidige bestemmingsomschrijving van de gronden. Een partiële herziening kan de geldende bestemmingen aanvullen zodat tankstations wel mogelijk worden en bij vergunning ook risicovolle inrichtingen, zonder dat het gehele bestemmingsplan wordt herzien. De partiële herziening met toelichting moet aantonen dat met de afwijking sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende partiële herziening voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuid(ooste)lijke zijde van het dorpen Vriezenveen en Oosteinde in het buitengebied van de gemeente Twenterand. De locatie betreft het bedrijventerrein Oosterweilanden dat aan de oostzijde van de provinciale weg N36 ligt en aan de zuid- en oostzijde wordt ontsloten door de Rusluieweg c.q. Horstweg die fungeert als rondweg voor Oosteinde. De omgeving van het plangebied bestaat verder aan de zuid- en oostzijde uit agrarisch gebied en aan de noord- en westzijde uit stedelijk gebied. Op de onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Plangebied bevindt zich in het rode kader (bron: topotijdreis.nl).



Figuur 2. Luchtfoto plangebied; het plangebied bevindt zich in het rode kader (bron: satellietdataportaal.nl).

1.3 Geldende bestemmingsplannen en afwijking

Voor het plangebied van deze partiële herziening gelden op dit moment de bestemmingsplannen 'bedrijventerrein Oosterweilanden en rondweg' en 'Facetplan Parkeren Twenterand'. De navolgende tekst geeft weer wat de geldende regels zijn van deze bestemmingsplannen en in hoeverre deze regels een conflict opleveren met het voorgenomen plan.

Bestemmingsplan 'bedrijventerrein Oosterweilanden en rondweg'
Op grond van het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Oosterweilanden en rondweg' hebben de gronden op dit moment bestemmingen ten behoeve van bedrijventerreinen. Een deel is bestemd als 'Bedrijventerrein - 1' en een deel als 'Bedrijventerrein - Uit te werken'. Beide bestemmingen zijn onder andere bedoeld voor "*(lichte) industrie, bouwnijverheid, reparatie- en verhuurbedrijven en groothandel [en] productiegebonden detailhandel*". Omdat de voorgenomen ontwikkeling (het mogelijk maken van tankstations) niet past in deze omschreven functies voor het gebied, is het nodig om op dit onderdeel af te wijken van dit geldende bestemmingsplan. Dit planvoornemen voorziet niet concreet in bouwplannen dus is het niet nodig om van de nu reeds geldende bouwregels af te wijken. De verdere toelichting van dit facetbestemmingsplan zal verder ingaan op de mate waarin de functieuitbreiding op het bedrijventerrein voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

'Facetplan Parkeren Twenterand'
Ten tweede geldt ter plaats van het plangebied het bestemmingsplan 'Facetplan Parkeren Twenterand' dat de gemeente Twenterand vaststelde op 15 mei 2018. Dit facetbestemmingsplan bevat specifieke regels omtrent het parkeren in de gemeente. Omdat het onderhavige bestemmingsplan niet in parkeren voorziet maar alleen de toegestane functies ter plaatse van het bedrijventerrein uitbreidt, heeft het 'Facetplan Parkeren Twenterand' verder geen invloed op het plan. Om die reden behoeft het 'Facetplan Parkeren Twenterand' geen verdere toelichting.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en gemeente Twenterand. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op de ruimtelijke randvoorwaarden voor het al dan niet toestaan van kleinschalige windturbines. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vormgeving van het plan. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 kort in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Omdat deze partiële herziening het nu geldende regime slechts zeer beperkt wijzigt, is gekozen om in de toelichting van dit bestemmingsplan alleen in te gaan op de beleidsthema's en milieuaspecten waarin wijzigingen plaatsvinden. In het geval dat de situatie niet wijzigt, wordt het betreffende beleidsthema of milieuaspect zeer kort aangehaald.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

Zoals reeds vermeld is de locatie van deze partiële herziening het bedrijventerrein Oosterweilanden nabij Vriezenveen aan de oostzijde van de provinciale weg N36. Op dit moment is het bedrijventerrein voor een groot deel nog onbebouwd. Het noordelijke deel is daarentegen wel bebouwd en is in gebruik als zonnepark.

2.2 Toekomstige situatie

Deze partiële herziening voorziet alleen in het verruimen van de planologische mogelijkheden op het bedrijventerrein. In zijn totaliteit gaat het om drie aanpassingen van het geldende bestemmingsplan:

1. het toevoegen van de functie tankstations;
2. het mogelijk maken van risicovolle inrichtingen door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid;
3. het aanpassen van de bouwregels voor erf- en terreinafscheidingen.

De onderstaande paragrafen bespreekt de drie ontwikkelingen uitvoeriger.

2.2.1 Functie tankstations

Ten eerste voorziet deze partiële herziening in het verbreden van de planologische mogelijkheden ter plaatse van het bedrijventerein door aan de bestemmingen die bebouwing mogelijk maken toe te voegen dat ook een verkooppunt van motorbrandstoffen is toegestaan. Precies genomen gaat het bij een verkooppunt van motorbrandstoffen om een vorm van detailhandel. Opgemerkt wordt dat productiegebonden detailhandel reeds is toegestaan en dat andere vormen van detailhandel op het bedrijventerrein ongewenst zijn. Wel gelden er drie aanvullingen op de mogelijkheid van het verkopen van motorbrandstoffen:

1. het verkopen van CNG, LNG, lpg of waterstof is slechts toegestaan via een binnenplanse afwijking, zie hierover paragraaf 2.2.2 (Risicovolle inrichtingen).
2. ondergeschikte detailhandel in weggebonden artikelen, voortvloeiend uit en ondergeschikt aan het hoofdgebruik, is wel toegestaan;
3. ondergeschikte horeca is eveneens wel toegestaan.

Wel wordt opgemerkt dat het bij ondergeschikte horeca alleen gaat om horeca zoals gebruikelijk bij tankstations: het verkopen van (warme) dranken en kleine (al dan niet warme) snacks. Het nuttigen van dit eten en drinken aan bijvoorbeeld een zitgelegenheid is niet toegestaan. In zulk geval kan niet meer worden gesproken van horeca ondergeschikt aan een tankstation maar aan horeca als nevenfunctie. Dit laatste is ter plaatse niet gewenst en wordt om die reden niet toegestaan.

Deze partiële herziening is zoals gezegd een aanvulling op het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Oosterweilanden en rondweg'. Door het toevoegen van tankstations aan de mogelijke bedrijvigheid op het bedrijventerrein wordt het aanbod ter plaatse uitgebreid terwijl de effecten voor de omgeving minimaal zijn. Doordat het bedrijventerrein zich direct aan zowel de provinciale weg N36 en de gemeentelijke rondweg bevindt, zijn eventuele tankstations op het bedrijventerrein goed bereikbaar en bevindt het zich op een zeer geschikte locatie. Hiermee sluit de partiële herziening ook aan op de doelstellingen van de 'Detailhandelstructuurvisie 2017-2022' en de doelstellingen van het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Oosterweilanden en rondweg' van de gemeente Twenterand.

Op het bedrijventerrein is ook een tijdelijk zonnepark aanwezig. Direct rond dat zonnepark bevinden zich gronden met de bestemmingen 'Bos', 'Groen' en 'Groen – Water'. Deze bestemmingen sluiten bedrijfsactiviteiten uit. Niet ondenkbaar is het dat in de toekomst elektriciteit dat is opgewekt op het zonnepark wordt omgezet in waterstof en mogelijk moet dit in de directe nabijheid van het zonnepark wordt gebruikt.

Tot slot wordt opgemerkt dat het aantal tankstations niet is begrensd. Dit bedrijventerrein wordt, mede gezien de nabijheid van een op- en afrit van de provinciale weg N36, geschikter geacht voor tankstations

dan veel andere Twenterandse locaties. Voorlopig is er op het bedrijventerrein ruimte genoeg, waardoor het niet ten koste gaat van andere, mogelijk meer gewenste bedrijvigheid.

Doorwerking in de regels
Om het bovenstaande te verwerken in het plan wordt aan de bestemming 'Bedrijventerrein' aan lid 3.1 (de bestemmingsomschrijving) de onderstaande tekst toegevoegd:

> "*g. een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder CNG, LNG, lpg of waterstof, met de daarbij behorende:*
>
> *1. ondergeschikte detailhandel in weggebonden artikelen;*
> *2. ondergeschikte horeca.*"

Verder is het ook noodzakelijk om lid 3.5 (de specifieke gebruiksregels), sub f, dusdanig aan te passen dat deze komt te luiden:

> "*f. het gebruik van de gronden voor detailhandel, anders dan toegestaan op grond van lid 3.1, sub b en g.*"

Omdat ook de behoefte bestaat de mogelijkheid te hebben om tankstations te realiseren daar waar nu nog de bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' (het betreft hier een uitwerkingsplicht) geldt, is ook aan die bestemmingsomschrijving de bovenstaande functie (en de afwijking daarvan) toegevoegd.

2.2.2 Risicovolle inrichtingen

Ten tweede is het als gevolg van deze partiële herziening mogelijk om risicovolle inrichtingen op te richten in het plangebied. Bij risicovolle inrichtingen kan gedacht worden aan tankstations voor CNG, LNG, lpg en waterstof. Ten aanzien van de mogelijkheid voor het verkopen van waterstof aan (vracht)auto's wordt opgemerkt dat waterstofactiviteiten bedrijfsmatige activiteiten zijn die in principe thuishoren op een bedrijventerrein. Een bedrijventerrein waarop een hoge milieucategorie is toegestaan en waarop nog kavels beschikbaar zijn, is het meest geschikt. Bedrijventerrein Oosterweilanden voldoet hieraan en ligt bovendien naast zonnepark Oosterweilanden, een andere vorm van nieuwe, duurzame energie. Concentratie van dit soort duurzame technologieën is een meerwaarde, zowel commercieel als in synergiemogelijkheden.

Gebruikelijk is het om risicovolle activiteiten via maatwerk planologisch te regelen, met een risicocirkel en bijbehorende beperkingen. Daarvoor moeten deze activiteiten voldoende concreet zijn. Daarvan is in dit geval geen sprake. Waterstofactiviteiten moeten in algemene zin mogelijk gemaakt worden. Dat kan niet bij recht, enkel bij vergunning: de vergunning kan worden verleend als een bedrijf bij de vergunningaanvraag aantoont dat de veiligheid is gewaarborgd en andere, vaak naastliggende bedrijven niet (onevenredig) worden beperkt.

De mogelijkheid voor risicovolle inrichtingen zoals waterstoftankstations wordt geboden door middel van een in deze partiële herziening opgenomen afwijkingsbevoegdheid. Bij de mogelijkheid van het oprichten van een risicovolle inrichting gelden echter voorwaarden. Zo moet ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat de contour voor het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar de grens van het bouwperceel niet overschrijdt. Als uitzondering op die regel mag de overschrijding wel plaatsvinden voor zover de overschrijding betrekking heeft op de bestemming 'Bos', 'Groen', 'Groen - Water' en/of 'Verkeer'. De tweede voorwaarde is dat de aanvraag omgevingsvergunning vergezeld gaat met een verantwoording van het groepsrisico.

Doorwerking in de regels
Om de bovenstaande reden wordt aan de afwijkingen van de gebruiksregels in geldende bestemmingsplan toegevoegd dat:

> "*Artikel 3 (de bestemming 'Bedrijventerrein - 1') van het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Oosterweilanden en rondweg' (met identificatienummer NL.IMRO.1700.BPVZ2009MP0004-0402) wordt dusdanig aangepast dat aan lid 3.2, sub d, wordt toegevoegd:*
> *"d. het in lid 3.1 gestelde ten aanzien van risicovolle inrichtingen en de verkoop van CNG, LNG, lpg en/of waterstof, mits aangetoond wordt dat dit uit oogpunt van externe veiligheid mogelijk is, waarbij geldt dat:*

1. ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat de contour voor het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar de grens van het bouwperceel niet overschrijdt, met dien verstande dat dit niet geldt voor zover de overschrijding betrekking heeft op de bestemmingen 'Bos', 'Groen', 'Groen - Water' en/of 'Verkeer' van het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Oosterweilanden en rondweg' en/of op de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Bedrijf - Zandwinning' van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan zandwinlocatie Oosterweilanden' en/of op de bestemming 'Agrarisch' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand';
2. de aanvraag omgevingsvergunning vergezeld gaat met een verantwoording van het groepsrisico."

Op deze bovenstaande manier wordt het mogelijk om daar waar de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' en de uitwerkingsbevoegdheid 'Bedrijventerrein - Uit te werken' gelden tankstations mogelijk te maken. De mogelijkheid om CNG, LNG, lpg en waterstof te verkopen en het oprichten van een risicovolle inrichting gaat via een afwijkingsbevoegdheid van de gebruiksregels. Omdat ook de behoefte bestaat de mogelijkheid te hebben om tankstations te realiseren daar waar nu nog de uitwerkingsbevoegdheid 'Bedrijventerrein - Uit te werken' geldt, is ook aan die bestemmingsomschrijving de bovenstaande functie (en de afwijking daarvan) toegevoegd.

2.2.3 Erf- en terreinafscheidingen

Tot slot worden de bouwregels van het geldende bestemmingsplan omtrent erfafscheidingen ook aangepast. In het ter plaatse geldende bestemmingsplan is bedoeld te regelen dat erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde perceelgrens ten hoogste 1,00 meter bedragen. Per abuis is dit opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (waar het niet hoort) en niet in het bestemmingsplan. In het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan wordt dit hersteld.

Doorwerking in de regels
Om de bovenstaande reden wordt aan de bouwregels in het geldende bestemmingsplan toegevoegd dat:

"*b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:*

- de bouwhoogte bedraagt, met uitzondering van bouwwerken die betrekking hebben op de regeling en/of de geleiding van het verkeer, binnen het bouwvlak ten hoogste 9 m en buiten het bouwvlak ten hoogste 3 m, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen ten hoogste 2 m en voor de naar de weg gekeerde perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt."

Deze aanpassing vindt ook plaats in artikel 10 'Bedrijventerrein - Uit te werken.

Hoofdstuk 3 Beleid

Ten aanzien van het geldende beleid geldt dat dit reeds voldoende is besproken in de toelichting van het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Oosterweilanden en rondweg'. Veel van de daarin aangehaalde beleidsstukken zijn nog steeds relevant en de beleidsdocumenten verzetten zich niet tegen het mogelijk maken van tankstations. Zo bezien is deze partiële herziening voor het aspect beleid als uitvoerbaar te achten. Beleidsdocumenten van de provincie Overijssel en de gemeente Twenterand die sindsdien wel zijn vastgesteld of geactualiseerd, worden in de navolgende paragrafen besproken.

3.1 Omgevingsverordening en -visie Overijssel 2017. Beken kleur

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie- en de daarbij behorende verordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie- en verordening door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn op 13 november 2019 geactualiseerd.

Een deel van het daarin geformuleerde beleid en gestelde regels zijn ongewijzigd. Zo is het plangebied van deze partiële herziening nog steeds onderdeel van hoogveengebied. Ten aanzien van dit gebiedskenmerk geldt dat er geen beleidswijzigingen zijn die maken dat het onderhavige planvoornemen niet uitvoerbaar zou zijn.

Verder is het plangebied op basis van de omgevingsvisie en -verordening aangewezen als bedrijventerrein. De provincie heeft als ambitie om bedrijventerrein zoals deze te vitaliseren. De provincie Overijssel geeft daarbij aan dat als ontwikkelingen plaatsvinden op of rond bedrijventerreinen deze moeten bijdragen aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van het bedrijventerrein, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie, met respect voor het verstedelijkingspatroon. Dit planvoornemen voorziet in het vitaliseren van het bedrijventerrein door aan de reeds toegelaten functies een extra functie toe te voegen.

Tot slot behoeft het nog opmerking dat de Omgevingsverordening regels bevat ten aanzien van het toevoegen van nieuwe detailhandelsvestigingen buiten of niet direct aansluitend aan bestaande kernwinkelgebieden. De omgevingsverordening bepaalt namelijk dat:

Artikel 2.4.1 Begripsbepalingen

a. In deze titel wordt verstaan onder:
kernwinkelgebieden: de delen van binnensteden en dorpscentra waar detailhandelsvestigingen geconcentreerd zijn en wijkwinkelcentra;
b. [...]
c. [...]
d. volumineuze detailhandel: winkelformules die vanwege de omvang en aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben, zoals showrooms voor auto's, boten en caravans, bouwmarkten, tuincentra, wooninrichtingszaken;
e. [...].

Artikel 2.4.3 Volumineuze detailhandel

1. Bestemmingsplannen voorzien niet in nieuwe mogelijkheden om detailhandel uit te oefenen op bedrijventerreinen.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen de mogelijkheid worden geboden voor de vestiging van volumineuze detailhandel voor de lokale behoefte waarvoor in kernwinkelcentra geen ruimte gevonden kan worden.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen in streekcentra en stedelijke centra de mogelijkheid geboden worden voor de vestiging van volumineuze detailhandel met een regionale uitstraling. Voorwaarde daarbij is dat met een ruimtelijke onderbouwing:
    a. de behoefte aannemelijk is gemaakt;
    b. aangetoond is dat de vestiging niet leidt tot een onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau in de betreffende regio en het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de betreffende kernen;

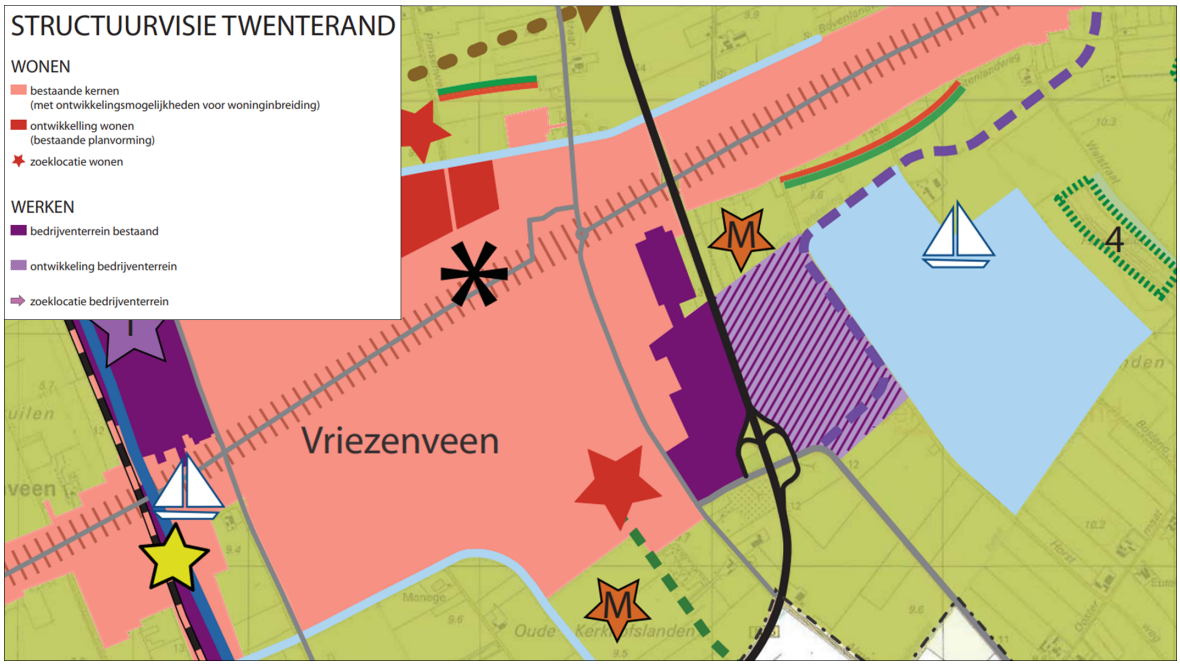
c. *aangetoond is dat er regionale afstemming heeft plaatsgevonden over de voorgenomen vestiging met de buurgemeenten en Gedeputeerde Staten.*

Zoals te lezen is in artikel 2.4.3, derde lid, is het vestigen van detailhandel op een bedrijventerrein niet toegestaan. Het tweede lid van dat artikel maakt het echter mogelijk om daarvan af te wijken. Van die afwijkingsmogelijkheid is bij dit onderhavige bestemmingsplan sprake. In het kernwinkelgebied van Vriezenveen is voor het realiseren van een tankstation vanwege de aard van het planvoornemen geen plaats. Om die reden kan deze afwijkingsmogelijkheid gebruikt worden. Mede nu het wel voorziet in de lokale behoefte: gebruikers van het bedrijventerrein.

Het provinciale beleid vormt geen belemmering voor het onderhavige planvoornemen en het plan kan om die reden als uitvoerbaar worden geacht.

3.2 Structuurvisie Twenterand

Sinds juli 2011 geldt de 'Structuurvisie Twenterand'. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor iedereen duidelijk is of nieuwe initiatieven daarbinnen passen. De Structuurvisie Twenterand is gericht op de kernen en buurtschappen, maar ook op het buitengebied in Twenterand. Iedere kern heeft zijn eigen identiteit en zijn eigen profiel. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder (nu Ladder voor duurzame verstedelijking) toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreid, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel landschap als bebouwing. Ontwikkelingsruimte wordt in eerste instantie binnen de bestaande kernen of in de randen gezocht. Daarbij gaat het dan om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd.



Figuur 3. Uitsnede begeleidende illustratie Structuurvisie Twenterand

Ten aanzien van bedrijventerrein Oosterweilanden geldt dat dit terrein nog in ontwikkeling is. Verder zet de gemeente in op inbreiding en het herstructureren van bedrijventerreinen. De verwachte groei van de vraag naar bedrijventerreinen tot 2020 wordt eveneens gehonoreerd. In Vriezenveen bieden de Almeloseweg Oost, Weitzelpoort en Oosterweilanden voldoende ruimte om te voorzien in deze behoefte. De toekomstige vraag met betrekking tot deze bedrijventerrein wordt door de gemeente Twenterand gemonitord om eventueel bij te kunnen sturen.

Deze partiële herziening heeft betrekking op het uitbreiden van de functies die zijn toegestaan op het

bedrijventerrein Oosterweilanden. Aan de al toegestane functies wordt de functie tankstation toegevoegd. Hiermee sluit deze partiële herziening aan bij de visie van de gemeente om door middel van een vorm van inbreiding het reeds bestaande bedrijventerrein Oosterweilanden nog aantrekkelijker te maken. Zo bezien vormt de Structuurvisie Twenterand geen belemmering voor het onderhavige planvoornemen.

3.3 Economische visie Twenterand 'De toekomst van BV Twenterand'

Behalve de structuurvisie heeft de gemeente ook de economische visie 'De toekomst van BV Twenterand'. Deze visie heeft betrekking op de vraag: "*waar gaat de gemeente en de ondernemers met elkaar aan werken om de BV Twenterand daadkrachtig en toekomstbestendig te laten functioneren?*" Dit is vertaald naar twee economische ontwikkelopgaven:

1. Het opbouwen van de juiste verbinding tussen economie, werk en onderwijs;
2. Het creëren van een vitaal platteland.

De ontwikkelopgaven binnen het ruimtelijk domein die een raakvlak hebben met het economisch beleidsveld zijn de uitvoering van de omgevingswet en de agenda duurzaamheid. Andere grote projecten binnen het economisch beleidsveld die spelen zijn de ontwikkeling centrumplannen Vroomshoop en Vriezenveen en het strategisch plan uitgifte bedrijfskavels.

Uit de economische visie komen geen belemmeringen voort ten aanzien van dit planvoornemen. Om die reden kan deze partiële herziening op dit onderdeel als uitvoerbaar worden geacht.

3.4 Detailhandelstructuurvisie

De Detailhandelstructuurvisie betreft de visie voor de periode 2011-2016 waarin de meest gewenste en toekomstbestendige detailhandelsstructuur beschreven wordt, alsmede het daartoe behorende projectenprogramma, waarmee recht wordt gedaan aan een goede verzorging van de consument én economisch perspectief wordt geboden aan de ondernemers. De visie geeft de opgaven voor de toekomst weer, waarbij voortgeborduurd wordt op de detailhandelsstructuurvisie 2004-2010. De visie zal bovendien input leveren voor de ruimtelijke structuurvisie waaraan de gemeente Twenterand momenteel werkt en daarvoor een doorkijk geven naar 2030.

Vriezenveen is een typisch lintdorp met een langgerekte structuur, dit geldt ook voor het centrum van de kern. Het winkelaanbod is hoofdzakelijk te vinden aan de centrale as die gevormd wordt door het Westeinde. De meeste winkels bevinden zich tussen de Krijgerstraat en de Almeloseweg. Dit deel van het Westeinde is het centrum van de kern. De verschillende ontwikkelingen door de tijd heen hebben geleid tot een fragmentarische opbouw van het centrum. Door onderbrekingen in de ruimtelijke winkelstructuur vormt het gebied geen aaneengesloten winkelgebied. Om haar functie sterker uit te kunnen dragen en haar positie in de gemeentelijke detailhandelsstructuur te kunnen verankeren is voor Vriezenveen de opgave weggelegd haar centrumgebied ruimtelijk-functioneel te versterken. Hiertoe dient het winkelaanbod niet zozeer uitgebreid te worden, maar moeten de relaties tussen de trekkers en de overige winkels worden versterkt. Het is gewenst te komen tot een meer compact en overzichtelijk winkelgebied met een aantrekkelijk verblijfsklimaat. Versterking van het centrum van Vriezenveen moet binnen de gemeente absolute prioriteit krijgen, maar is tevens een opgave voor ondernemers en (vastgoed)eigenaren.

Ten aanzien van de bovenstaande doelen die zijn geformuleerd voor het dorp Vriezenveen geldt dat die doelen vooral betrekking hebben op het winkelgebied. Dit onderhavige facetbestemmingsplan heeft betrekking op een bedrijventerrein buiten dat winkelgebied. En hoewel dit planvoornemen wel voorziet in detailhandel, voorziet het niet in detailhandel waarop de Detailhandelstructuurvisie betrekking heeft, het verkopen van motorbrandstoffen is niet geschikt voor het winkelgebied van Vriezenveen.

Deze partiële herziening kan voor het onderdeel Detailhandelstructuurvisie als uitvoerbaar worden geacht.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

De effecten van het realiseren van een bedrijventerrein in het hele plangebied zijn ten behoeve van het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Oosterweilanden en rondweg' reeds onderzocht. De uitgangspunten van die onderzoeken zijn nog steeds valide voor deze partiële herziening. Deze partiële herziening voegt echter aan de doelstelling van het bedrijventerrein een functie toe: een tankstation. Ook worden risicovolle inrichtingen mogelijk. Daarbij geldt dat zulke risicovolle inrichtingen (zoals het verkopen van CNG, LNG, lpg en waterstof) slechts onder voorwaarden en enkel met een omgevingsvergunning is toegestaan. Verder wordt ondergeschikte detailhandel en horeca ook toegestaan. Het toevoegen van deze functies heeft geen negatieve gevolgen voor de omgeving, het milieu en de ruimtelijke uitstraling van het bedrijventerrein. De herzieningen zijn tevens in lijn met het van toepassing zijnde provinciaal beleid (de 'Omgevingsverordening Overijssel 2017' en de daaropvolgende actualiseringen) en het gemeentelijk beleid (de 'Structuurvisie Twenterand') zoals uit Hoofdstuk 3 (Beleid) blijkt.

Ook leidt het mogelijk maken van tankstations op het bedrijventerrein niet tot nadelige gevolgen voor de verkeersintensiteit en de parkeerbehoefte ter plaatse in vergelijking met de geldende planologische mogelijkheden op basis van kengetallen van het CROW. Doordat het bedrijventerrein zich direct aan zowel de provinciale weg N36 en de gemeentelijke Rondweg bevindt, zijn eventuele tankstations bovendien goed bereikbaar en wordt het verkeer snel opgenomen in de omgeving.

Vanwege de bovenstaande reden is het niet nodig verder in te gaan op de diverse milieuaspecten. Wel is het noodzakelijk in te gaan op het aspect milieuzonering en de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009. Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven.

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige wijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kan gemotiveerd een kleinere afstandrichtlijn worden aangehouden, omdat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting aanwezig is.

Goed beschouwd gaat het om twee vragen:

1. Zijn er bedrijven in de omgeving aanwezig die een beperkend effect kunnen hebben op de mogelijkheden waarin dit bestemmingsplan voorziet?
2. Leiden de planologische mogelijkheden van deze partiële herziening tot beperkingen in de omgeving?

Voor de eerste vraag geldt dat op het bedrijventerrein Oosterweilanden op dit moment nog geen bedrijven aanwezig zijn. In de omgeving van het bedrijventerrein zijn echter al wel reeds bedrijven aanwezig. Deze bedrijven waren nog niet aanwezig toen het nu geldende bestemmingsplan 'bedrijventerrein Oosterweilanden en rondweg' werd vastgesteld. Aan de westzijde van het bedrijventerrein bevindt zich nu bijvoorbeeld het bedrijventerrein Almeloseweg. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Almeloseweg Oost herziening 2016' dat daar op dit moment geldt kent echter een zonering van de daar toegestane milieucategorieën. De meest nabijgelegen bedrijvigheid mag op dat bedrijventerrein niet meer zijn dan milieucategorie 3.2. Daar hoort een richtafstand bij van honderd meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan: het bedrijventerrein Oosterweilanden ligt op bijna tweehonderd meter afstand.

Naast het bedrijventerrein Almeloseweg zijn er een aantal agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig. Gezien de afstanden en categorisering geeft dit geen beperkingen. In de directe nabijheid van het bedrijventerrrein Oosterweilanden is een grootschalig zandwinningscomplex aanwezig. Ook deze levert -gezien de milieuafstanden- geen beperkingen op voor ontwikkeling van dit

planvoornemen. Tot slot is er nog verspreide woonbebouwing in de omgeving van het plangebied. Deze woningen liggen alle op ruim voldoende afstand (minstens dertig meter of meer). Voor het overige zijn er geen bedrijven in de omgeving aanwezig die zouden kunnen leiden tot een beperking.

Voor de tweede vraag geldt dat deze partiële herziening dus voorziet in nieuwe planologische mogelijkheden. Die extra mogelijkheden kunnen effect hebben op omliggende bedrijven. De nieuwe mogelijkheden (zie paragraaf 2.2) waarin wordt voorzien zijn echter van een beperkte omvang. Op basis van de VNG-brochure betreft een tankstation immers een bedrijf horend onder ten hoogste milieucategorie 3.2 (SBI-code 2008 473) en geldt een richtafstand van dertig meter voor het aspect geluid en geur en vijftig meter voor gevaar. Voor de overige hinderaspecten (stof) gelden kleinere afstanden. Op het bedrijventerrein is echter nu al milieucategorie 4.2 toegestaan. Zo bezien heeft deze partiële herziening geen zwaardere impact dan reeds toegestaan. Bij de ruimtelijke afweging is er verder vanuit gegaan dat tankstations ook wat betreft veiligheid aan geldende regelgeving voldoen en dat deze tweezijdig bereikbaar zijn. Verder is er aandacht voor geweest dat het bedrijventerrein voldoet aan de handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van brandweer Nederland.

Op basis van de bovenstaande beschouwing kan dit planvoornemen voor het aspect milieuzonering als uitvoerbaar worden geacht.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In het navolgende worden de hierboven genoemde aspecten beschreven en afgewogen.

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De nieuwe handreiking begint met de vraag om wat voor een plan het gaat. In dit geval betreft het 'overige stedelijke functies'. Als een plan met overige functies wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de Ladder worden toegepast. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bepaalt men door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorgenomen partiële herziening betreft het mogelijk maken van tankstations en risicovolle inrichtingen. Er is daarmee sprake van een stedelijke ontwikkeling.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De vervolgvraag is of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In

beginsel is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m^2 bedraagt of indien de planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Met deze partiële herziening is niet duidelijk hoe groot het ruimtebeslag zal zijn. Het voorziet immers alleen in een uitbreiding van de toegestane functies, niet in (een uitbreiding van) bebouwing. Omdat met het toevoegen van de mogelijkheden voor tankstations en risicovolle inrichtingen sprake is van een planologische functiewijziging kan er sprake zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3 & 4. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied en is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling (vraag 1) die ook nieuw is (vraag 2) moet de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de behoefte aan de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. De behoefte bepaalt men binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Daarbij zijn aard en omvang van de betreffende ontwikkeling(gen) bepalend voor het schaalniveau waarop de behoefte moet worden afgewogen. Bij overige functies is het ruimtelijk verzorgingsgebied meestal de gemeente of een groter gebied. Dat moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie. Het tweede deel van de vraag is of er behoefte bestaat aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is gerelateerd aan de aard en omvang van de ontwikkeling. Daarbij moet inzichtelijk worden gemaakt:

- dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben;
- dat de ontwikkeling niet tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Het antwoord op de vraag wat het ruimtelijk verzorgingsgebied is en de mate waarin behoefte bestaat aan de voorgenomen ontwikkeling, wordt mede bepalend door de aanwezigheid van andere tankstations in de omgeving. Op de onderstaande afbeelding zijn de locaties van andere tankstations weergegeven. Het verzorgingsgebied betreft de kern Vriezenveen en de directe omgeving.



Figuur 3. Locaties overige tankstations (bron: Google Maps).

In de doelstellingen van het geldende bestemmingsplan en het gemeentelijk beleid is niet specifiek beoogd om realisatie van tankstations uit te sluiten. Het planologisch toelaten van tankstations en risicovolle

inrichtingen op het betreffende bedrijventerrein Oosterweilanden is dan ook te typeren als een onderdeel van de reguliere inrichting en een passende functie op een bedrijventerrein. Mede gelet op de omvang (het bedrijventerrein heeft een omvang van ongeveer 24 hectare) kan behoefte bestaan aan tankstations (voor de daar te vestigen bedrijven), zoals op andere bedrijventerreinen in de omgeving ook voorkomt.

Tot slot geldt dat de goede ligging aan de nieuwe rondweg die het bedrijventerrein aan de oostzijde passeert, leidt tot een kwalitatief goede vestigingsmogelijkheid voor tankstations, waardoor een grote groep consumenten kan worden bediend.

Het planologisch mogelijk maken van tankstations op het bedrijventerrein voorziet dus in een behoefte en leidt niet tot onaanvaardbare leegstand of anderszins tot onaanvaardbare situaties waardoor geen sprake meer zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Vervolgvraag is of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ligt. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: '*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*'. Als de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

De planologische mogelijkheid van tankstations is voorzien op een bestaand bedrijventerrein. Hiermee is sprake van stedelijk gebied. Hoewel het bedrijventerrein op dit moment in ontwikkeling is, is reeds sprake van stedelijk gebied.

Conclusie

Na toetsing van het project aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan worden geconstateerd dat de Laddertoets geen belemmering oplevert voor onderhavige ontwikkeling. Het plan kan wat betreft dit aspect als uitvoerbaar worden geacht.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

Dit hoofdstuk bespreekt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. De Wro bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Bro is deze regeling verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een verbeelding van het bestemmingsplangebied zowel analoog als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Daarnaast is het bestemmingsplan voorzien van een toelichting omdat het op grond van artikel 3.1.6 van het Bro verplicht is om een bestemmingsplan te vergezellen met een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachten aan het plan ten grondslag liggen, wat de uitkomsten van verrichtte onderzoeken zijn, wat het resultaat is van de overleggen en tot slot doet het verslag van de georganiseerde inspraak bij het plan. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wro en het Bro. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie leidend. Hieronder worden de aanwezige bestemmingsregels puntsgewijs besproken.

Tot slot wordt hier nog opgemerkt dat de voorliggende regeling juridisch is vormgegeven als een partiële herziening van het 'Bestemmingsplan bedrijventerrein Oosterweilanden en rondweg'. Dat wil zeggen dat de herziening niet rechtstreeks is verwerkt in de onderliggende bestemmingsplannen, maar dat het plan slechts een aantal onderdelen van deze onderliggende bestemmingsplannen aanvult. Ten aanzien van het onderwerp dat de partiële herziening regelt, vervallen die regels in de onderliggende bestemmingsplannen die wat betreft dat onderwerp die strijd zijn met deze partiële herziening. De overige regels in de onderliggende bestemmingsplannen blijven ongewijzigd van toepassing. Ook wordt opgemerkt dat de verbeelding van deze partiële herziening alleen een weergave is van het besluitgebied. De verbeelding bevat dus behalve een grens die aangeeft waar het bestemmingsplan geldt, geen verdere invulling.

In totaal wijzigt deze partiële herziening drie onderwerpen, zie hiervoor paragraaf 2.2 (Toekomstige situatie).

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Inspraak en overleg

Aangezien dit bestemmingsplan slechts een geringe aanpassing van de vigerende bestemmingsregeling betreft, wordt afgezien van een ter inzage legging van een voorontwerp. Wel is het planvoornemen informeel voorgelegd aan de provincie Overijssel, de veiligheidsadviseur van Omgevingsdienst Twente en de Veiligheidsregio Twente. Deze instanties hebben aangegeven positief tegenover het planvoornemen te staan.

6.1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Het plan lag vanaf 23 juli 2020 ter inzage. Binnen deze termijn kon een ieder een zienswijze kenbaar maken. Binnen deze periode zijn drie zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. provincie Overijssel:
   De provincie geeft aan dat het plan past binnen het ruimtelijk beleid van de provincie.
2. Rijkswaterstraat:
   Rijkswaterstaat geeft aan dat het plan geen aanleiding geeft tot opmerkingen.
3. Gasunie:
   De Gasunie geeft aan dat ter plaatse geen leidingen aanwezig zijn. De gemeente Twenterand beaamt dit.

De bovenstaande drie zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan heeft geen gevolgen voor de uitgeefbaarheid c.q. de exploitatie van de gronden van het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Oosterweilanden en rondweg'.